

Programme Local de l'Habitat Pays de Blain

Rapport complet de diagnostic

Juin 2013

Le cadre réglementaire et législatif du PLH	3
Les 4 piliers du développement durable définis par le Pays de Blain	
1. Volet social	7
1.1 Dynamiques sociodémographiques	11
1.2 Données de cadrage sur le parc de logements	26
1.3 La demande de publics spécifiques en logements et hébergements	33
2. Volet environnemental	42
2.1 La construction neuve et l'offre foncière	45
2.2 Consommation foncière due au logement	49
2.3 Potentiels d'urbanisation et disponibilités foncières	51
3. Volet économique	53
3.1 Les projets structurants	57
3.2 Le fonctionnement du marché à l'achat	59
3.3 Le fonctionnement du marché en location	65
4. Volet gouvernance	73
Coordination des acteurs au service de la mise en œuvre du PLH	73

3

Introduction générale

**Le cadre réglementaire et législatif du
PLH**

Le cadre réglementaire et législatif du PLH

4

Le Programme Local de l'Habitat a été instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983 (Art. L302-1 à L302-4 du Code de la construction et de l'habitation).

Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme. Depuis, sa portée a été renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat :

- La loi du 31 mai 1990 (loi «Besson») relative à la mise en œuvre du droit au logement a institué le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- La loi du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (loi «LOV») affine le contenu du PLH en affirmant **le principe général de l'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers** (diversité de l'habitat et des fonctions urbaines, mixité sociale au sein des quartiers, réponse aux besoins des plus démunis).
- La loi du 12 juillet 1999 (loi «Chevènement ») relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale fait du **PLH une compétence obligatoire des communautés urbaines et communautés d'agglomération**.
- La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (**loi «SRU»**) renforce la portée juridique des **PLH qui doivent être désormais compatibles avec les schémas de cohérence territoriale** (SCOT).
- L'article 55 de la loi SRU, réaffirme le principe de diversité de l'offre de logements en rendant obligatoire pour les communes de plus de 3 500 habitants de disposer parmi leurs résidences principales d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.
- La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage.
- La loi du 1er août 2003 relative à l'orientation et à la programmation pour la ville et la rénovation urbaine donne le cadre du programme national de rénovation urbaine concernant les zones urbaines sensibles.
- La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales précise le contenu du PLH (décret n°2005-317 du 4 avril 2005), rend la mise en place d'un observatoire de l'habitat obligatoire et institue **la territorialisation du programme d'actions du PLH par secteurs géographiques**. Le PLH doit notamment indiquer les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- La loi du 18 janvier 2005 relative au **Plan de Cohésion Sociale (PCS)** vise à traiter des grands problèmes qui mettent en péril la cohésion sociale du pays. Concernant le pilier logement, il s'agit de rattraper le retard en matière de logement social, de mobiliser le parc privé et de renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence.
- La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (**loi «ENL»**) constitue le volet législatif du Pacte National pour le Logement renforce le volet logement du PCS de même que le caractère obligatoire de l'élaboration d'un PLH et instaure **les outils réglementaires permettant de traduire les objectifs de diversité dans les documents d'urbanisme**.

Le cadre réglementaire et législatif du PLH

5

- Depuis le 5 mars 2007, la loi instituant le droit au logement opposable (loi «DALO») s'attache à **lutter contre l'exclusion et la précarité dans le logement**. Les principales dispositions de la loi concernent :
 - Le **droit au logement opposable** par, entre autre, la mise en place d'un recours amiable devant la commission départementale de médiation, d'un recours contentieux devant la juridiction administrative et du renforcement de l'information sur le droit au logement pour les populations défavorisées, des mesures d'ordre financières et fiscales, relatives notamment au développement de l'offre de logements et de places d'hébergement, en fixant notamment des obligations réglementaires en matière de places d'hébergement d'urgence¹, à l'extension du conventionnement privé «Borloo dans l'ancien» et à la revalorisation des aides au logement ;
 - Les rapports locatifs à travers, par exemple, la lutte contre les discriminations, la création d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs (GURL), la révision des loyers des locations meublées et la mise en conformité des logements indécents par la saisine de la commission départementale de conciliation ;
 - Différentes mesures concernant le logement, notamment l'interdiction des coupures d'eau tout au long de l'année, les règles en matière de domiciliation et la mise en place des conseils de concertation dans les logements foyers.
- Les lois Grenelle 1 et 2 entendent favoriser le développement et l'aménagement durable des territoires par une meilleure intégration des politiques publiques de l'urbanisme, des transports et de l'habitat qui font actuellement l'objet de modalités de gouvernance et de gestion séparées.

- Enfin, la loi du 25 mars 2009 relative à la **mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** (loi «MLLE») ou encore «Boutin») intervient pour pallier à l'insuffisance persistante de l'offre de logements abordables aggravée par la crise financière et la crise économique qui s'en est suivie

Elle touche l'ensemble des secteurs du logement, parc privé et parc public, l'organisation, le statut ou le champ d'intervention d'acteurs tels que le 1% logement, les organismes de logement social, l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), ou les associations agissant en faveur du logement des personnes démunies.

Elle renforce la mise en application de l'article 55 de la loi SRU (pouvoirs accrus du Préfet, renforcement des possibilités de sur-COS en faveur du logement social, mobilisation des terrains de l'Etat, etc.), et accroît les mesures en faveur de l'accession à la propriété (simplification des dispositifs, mise en place du PASS Foncier pour le collectif, etc.) et de la mobilité dans le parc HLM (renforcement du Supplément de Loyer de Solidarité, abaissement des plafonds d'accès, etc.).

La Loi MLLE réaffirme l'importance du PLH, qui doit être désormais territorialisé à minima à la commune, et précise les liens de compatibilité entre PLH et PLU (art. L 123-1 5° alinéa ; L 123-12 et L 123-14) :

- Les PLU doivent permettre la mise en œuvre du PLH : ils doivent donc être compatibles avec le PLH. (L'évaluation de la compatibilité permet de s'assurer de la faisabilité des objectifs du PLH et non de leur réalisation). Les PLU existants doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai de 3 ans, ramené à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du PLU

¹ Au 1er janvier 2009, les communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants doivent disposer d'une place d'hébergement d'urgence pour 2 000 habitants.

Le cadre réglementaire et législatif du PLH

- Le préfet peut se substituer à la commune (L 123-14) pour la révision ou la modification du PLU afin de permettre sa mise en compatibilité avec un PLH (si rien n'a été fait par la commune au delà du délai de 3 ans ou 1 an, cf. précédemment).

La loi MLE renforce et redéfinit les outils réglementaires en faveur du logement : les secteurs de mixité sociale ou secteurs à pourcentage de logement social (L123-1), les emplacements réservés pour les opérations de logements (L.123-2-b), les majorations de volumes constructifs ou sur-COS, au titre de la diversité ou de la performance énergétique et des énergies renouvelables dans l'habitat.

Ainsi, au fil du temps, le PLH, d'une durée de 6 ans, est devenu l'outil incontournable des agglomérations :

- document cadre de la politique communautaire en faveur du logement.

C'est aujourd'hui **un outil de programmation de l'offre de logement** et d'hébergement sur le territoire, qui doit :

- être **territorialisé à la commune** (nombre et type des logements à réaliser) ;
- détailler **les moyens d'actions, notamment foncier**, pour parvenir à la réalisation des objectifs, et les échéances (échancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire) ;
- **s'inscrire dans les logiques du développement durable** en précisant les moyens d'actions pour lutter contre l'étalement urbain.

Elaboré sous la responsabilité de l'EPCI et en partenariat étroit avec les communes, le PLH doit veiller à respecter les enjeux et recommandations formulés par l'Etat dans le cadre de son Porter à Connaissance.

le Projet de réforme de l'urbanisme et de l'aménagement pour engager la transition écologique des territoires, et le **projet de loi urbanisme-logement** qui sera proposé en Conseil des ministres à l'été 2013 devrait impacter la réalisation du PLH du Pays de Blain.

Si les mesures proposées s'appliquent essentiellement aux documents d'urbanisme des communes, le projet de loi vise le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomérations, échelles jugées pertinentes pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacement.

1.1 Dynamiques sociodémographiques

- Une croissance démographique plus rapide qu'à l'échelle du territoire du SCoT Métropolitain
- Une croissance remarquable en rupture avec les périodes antérieures
- Un solde naturel positif qui connaît des écarts entre communes
- Une croissance remarquable portée par l'afflux migratoire
- Un afflux migratoire lié au déploiement de l'agglomération nantaise
- Un report des migrations résidentielles vers le Nord de la Loire-Atlantique et l'agglomération nantaise
- Blain commune centre des flux internes au territoire
- Une arrivée de nouveaux habitants portée par les jeunes ménages
- Une poursuite de la croissance démographique sur le territoire du SCoT
- Une croissance démographique portée par l'accroissement naturel
- Une croissance démographique prévisionnelle plus rapide qu'à l'échelle du pôle métropolitain
- Une prise en compte nécessaire de l'accueil de nouvelles populations
- Une augmentation importante du nombre de personnes âgées
- Un renouvellement important de la population
- Une sociologie contrastée des évolutions du territoire
- L'emploi sur le territoire
- Emploi, habitat et déplacement : une triptyque indissociable dans les projets résidentiels
- Des niveaux de ressources qui restent inférieurs aux moyennes départementales
- Des indicateurs de fragilité quel que soit le statut d'occupation

1.2 Données de cadrage sur le parc de logements

- Un territoire marqué par la propriété privée en maison individuelle
- Un vacance modérée, à identifier finement
- Une problématique spécifique afférente au parc privé ancien
- Ménages éligibles aux aides de l'ANAH
- Les évolutions réglementaires des aides de l'ANAH
- L'habitat indigne : une problématique déjà investie localement

1.3 La demande de publics spécifiques en logements et hébergements

- Les Jeunes sur le Pays de Blain (15 – 29 ans)
- Des emplois locaux (stages, intérim..) occupés par des jeunes sur le territoire mais des besoins en termes de logement et/ou d'hébergement difficiles à évaluer
- La mission locale et l'accompagnement du public jeune : des problématiques repérées dans l'accès vers l'autonomie
- Habitat Jeunes Odyssée - FJT de Nozay
- Le logement des jeunes en résumé
- Les personnes âgées (60 ans et plus)
- Personnes âgées : une offre spécifique et intermédiaire qui se développe
- Gens du voyage : pas de problématique identifiée

Synthèse diagnostic : volet social

8

Atouts

- Un des plus forts rythmes de croissance démographique du département, plus rapide que celui enregistré à l'échelle du territoire du SCoT
- Un **fort renouvellement de population** et une sociologie contrastée des évolutions du territoire : des profils diversifiés de ménages (familles, jeunes, personnes seules, personnes âgées...)
- Présence d'un **pôle d'emploi local** et de **nombreux services** à la population
- Un **cadre de vie** rural attractif
- Un **positionnement géographique stratégique** offrant un bon compromis entre accès au littoral et à l'agglomération nantaise

Faiblesses

- Une **croissance portée par l'afflux migratoire**, notamment d'actifs nantais, et des orientations de développement inscrites dans le SCoT visant un tassement de la croissance (notamment migration limitée d'actifs de la métropole)
- **Modification des rapports d'équilibre entre communes**
- **Arrivée importante de population familiale**, reportant une **pression sur les équipements** (scolaires, sportifs, culturels..)
- Des **ménages aux ressources modestes**, voire très modestes
- Une **faible diversité de l'habitat** : territoire marqué par la propriété privée, en habitat individuel
- Des **problématiques spécifiques sur le parc existant** : performance énergétique, vétusté et/ou vacance, solvabilisation des ménages
- Une **vacance limitée**, risque de crispation de parcours résidentiels

Opportunités

- **Potentialité pour « fidéliser » de futurs ménages** sur le territoire, accompagner les parcours résidentiels
- Jeunes et personnes âgées : des besoins en termes d'offre dédiée
- Création d'un **pôle local de lutte contre l'habitat indigne** (couvre 3 communes)
- **PIG départemental** ciblant la lutte contre l'habitat indigne + **majoration des aides ANAH** (Programme Habiter Mieux)

Menaces

- Des **situations de fragilités économiques et sociales** pouvant menacer la capacité de maintien/d'accès au logement sur le territoire et/ou d'entretien du logement (propriétaires et locataires)
- Pour les plus petites communes ayant connu un fort développement résidentiel : des enjeux d'intégration des nouvelles populations et de pérennisation des équipements

Enjeux volet social

9

Piliers du développement durable	Enjeux du territoire
1- Volet Social	1.1 Accompagner les évolutions du territoire et maîtriser le développement
	1.2 Répondre aux besoins en direction des publics spécifiques
	1.3 Diversifier l'offre pour répondre aux besoins et permettre de renouveler la population
	1.4 Prendre en compte les problématiques rencontrées dans le parc existant

1. Volet Social

10

1.1 Dynamiques sociodémographiques

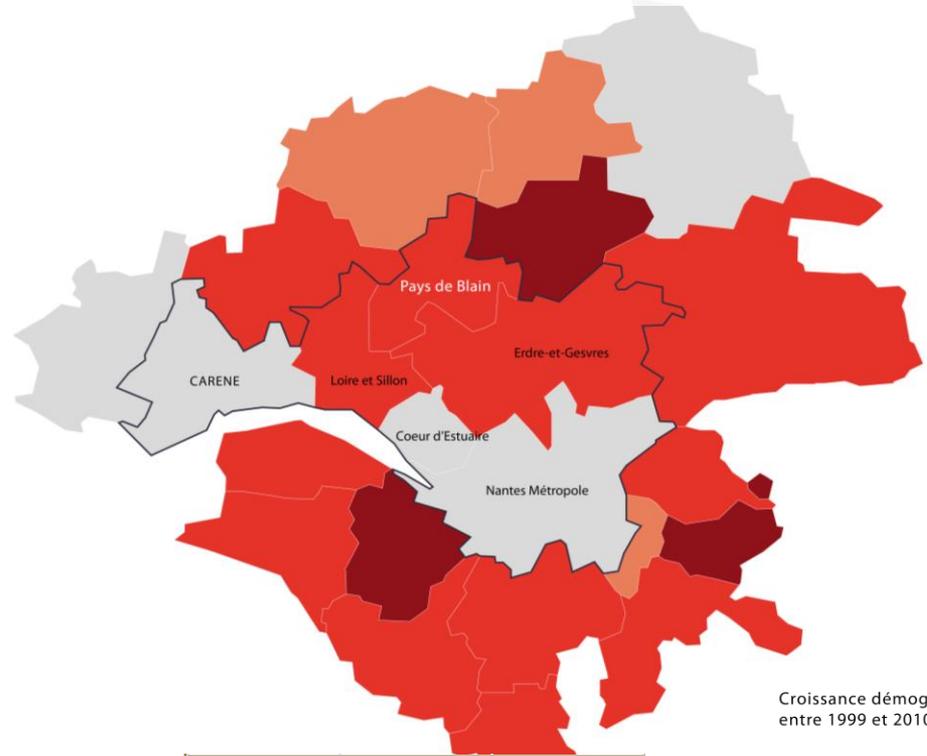
Une croissance démographique plus rapide qu'à l'échelle du territoire du SCoT Métropolitain
Une croissance remarquable en rupture avec les périodes antérieures
Un solde naturel positif qui connaît des écarts entre communes
Une croissance remarquable portée par l'afflux migratoire
Un afflux migratoire lié au déploiement de l'agglomération nantaise
Un report des migrations résidentielles vers le Nord de la Loire-Atlantique et l'agglomération nantaise
Blain commune centre des flux internes au territoire
Une arrivée de nouveaux habitants portée par les jeunes ménages
Une poursuite de la croissance démographique sur le territoire du SCoT
Une croissance démographique portée par l'accroissement naturel
Une croissance démographique prévisionnelle plus rapide qu'à l'échelle du pôle métropolitain
Une prise en compte nécessaire de l'accueil de nouvelles populations
Une augmentation importante du nombre de personnes âgées
Un renouvellement important de la population
Une sociologie contrastée des évolutions du territoire
L'emploi sur le territoire
Emploi, habitat et déplacement : une triptyque indissociable dans les projets résidentiels
Des niveaux de ressources qui restent inférieurs aux moyennes départementales
Des indicateurs de fragilité quel que soit le statut d'occupation

1.2 Données de cadrage sur le parc de logements

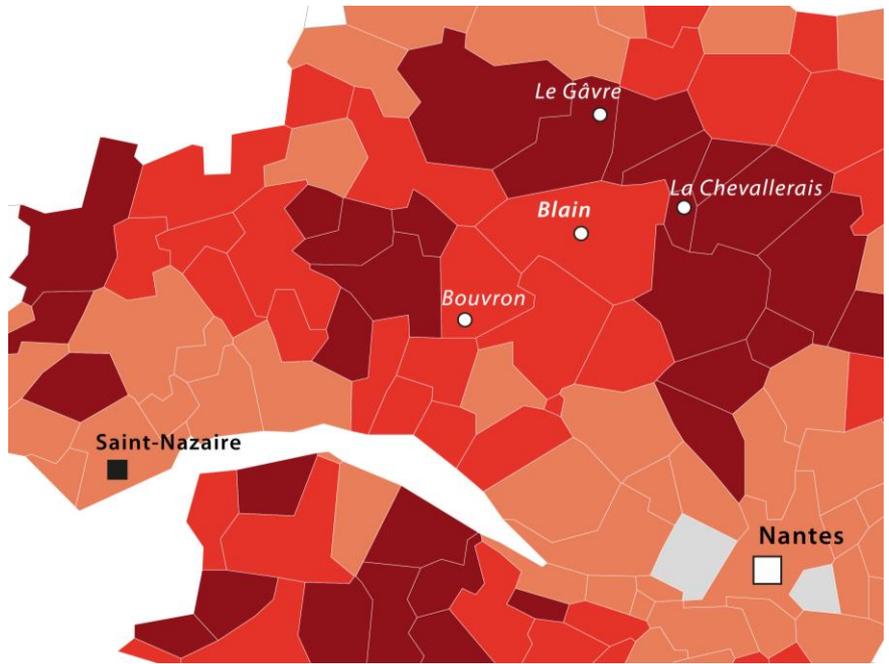
1.3 La demande de publics spécifiques en logements et hébergements

Une croissance démographique plus rapide qu'à l'échelle du territoire du SCoT Métropolitain

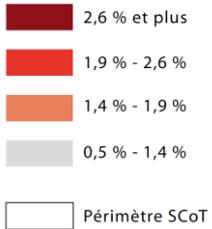
Croissance démographique 1999-2010 à l'échelle des EPCI



Zoom à l'échelle des communes



Croissance démographique entre 1999 et 2010 (Moyenne annuelle)



	1999	2010	Taux de croissance 99/10 (%)
Pays de Blain	11 741	15 231	2,39
SCOT	748 362	809 407	0,72
SCOT - CUN	193 761	221 885	1,24
Loire Atlantique	1 134 266	1 282 052	1,12
Pays de la Loire	3 222 784	3 571 495	0,94

	1999	2010	Taux de croissance 99/10 (%)
Blain	7 733	9 434	1,82
Bouvron	2 411	2 863	1,57
Le Gâvre	945	1 557	4,64
La Chevallerais	652	1 377	7,03
Pays de Blain	11 741	15 231	2,39

Insee Recensement (calcul sur population municipale 2010 et population sans double compte 1999)

Une croissance remarquable en rupture avec les périodes antérieures

12

La population du Pays de Blain a augmenté de 30% entre 1999 et 2010 et compte aujourd'hui 15 231 habitants

A l'instar d'autres territoires de Loire-Atlantique, le Pays de Blain a bénéficié du déploiement de l'agglomération nantaise, marquant une véritable rupture avec les évolutions observées sur les périodes antérieures.

À titre de comparaison, le Pays de Blain a gagné sur la période récente près de 13 fois la population gagnée entre 1990 et 1999 !

Lors des recensements de 1990 et 1999, la Communauté de Communes enregistrerait un gain de population de l'ordre de 250 habitants sur cette période contre près de 320 habitants supplémentaires par an sur la période 1999 - 2010 (+3.500 habitants au total, soit +2,4% en moyenne annuelle), impactant profondément ce territoire rural.

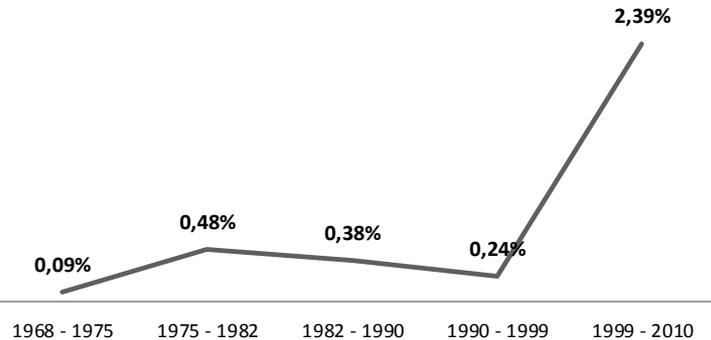
C'est notamment sur les communes de Le Gâvre et de La Chevallerais que cette croissance a été particulièrement importante après une période de stabilité, et même de perte de population pour Le Gâvre. **Cette pression démographique engendre une rupture avec la période antérieure 1990 - 1999 où seule Blain gagnait de la population.**

Cette pression démographique récente modifie les rapports d'équilibre du territoire quant au poids respectif de chaque commune au sein de l'espace communautaire

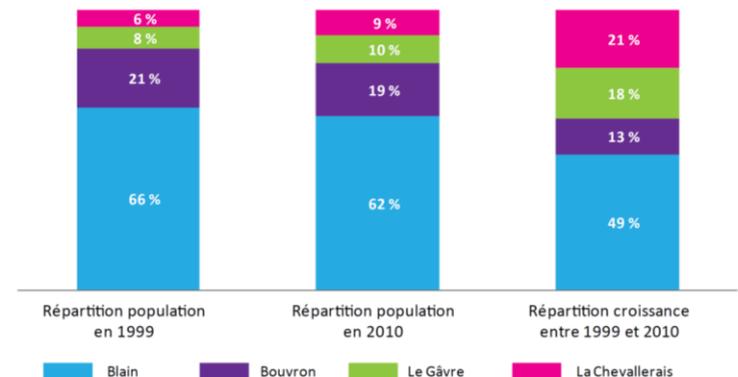
Même si toutes les communes enregistrent une hausse considérable de population, les communes de Le Gâvre et de La Chevallerais (dont la population a doublé) ont renforcé leur poids dans la répartition territoriale : elles concentrent aujourd'hui 19% de la population du territoire contre 14% en 1999.

Evolution de la population du Pays de Blain depuis les années 70

source : Insee recensement



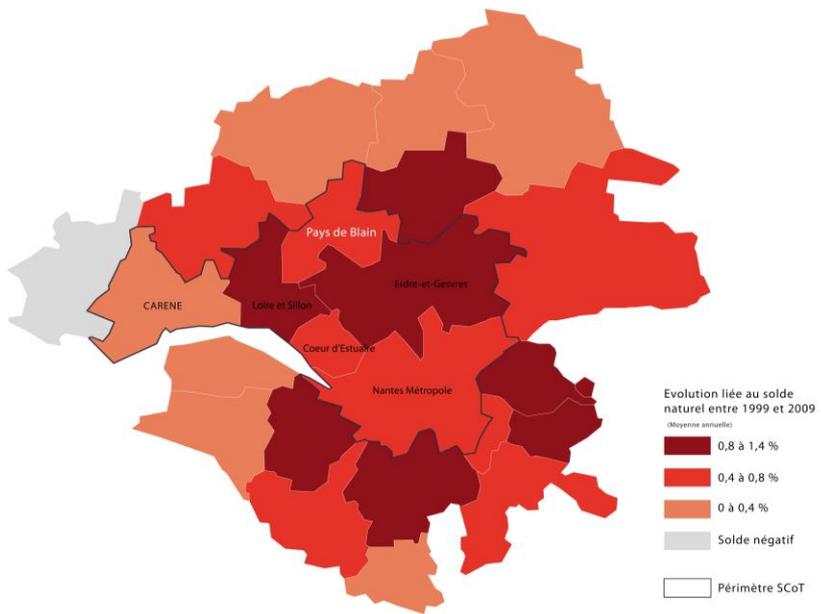
répartition de la population entre les communes du Pays de Blain entre 1999 et 2009 - source INSEE -



Un solde naturel positif qui connaît des écarts entre communes

Un solde naturel excédentaire, en progression sur toutes les communes

Progression particulièrement importante sur Le Gâtve et La Chevallerais



	Solde naturel (moy/an)
Blain	0,37%
Bouvron	0,17%
Le Gâtve	1,15%
La Chevallerais	2,29%
Pays de Blain	0,51%
SCOT	0,09%
SCOT - CUN	0,69%
Loire Atlantique	0,57%
Pays de la Loire	0,40%

Le Pays de Blain enregistre un solde naturel excédentaire en 2009

Le solde naturel¹ était négatif sur la période 1990-1999 (-0,02%), il affiche +0,51% en moyenne annuelle entre 1999 et 2009.

Pour autant, le taux du solde naturel reste légèrement inférieur à la moyenne départementale (+0,56%) et aux moyennes enregistrées à l'échelle du SCOT (+0,6%)

Toutes les communes sont concernées :

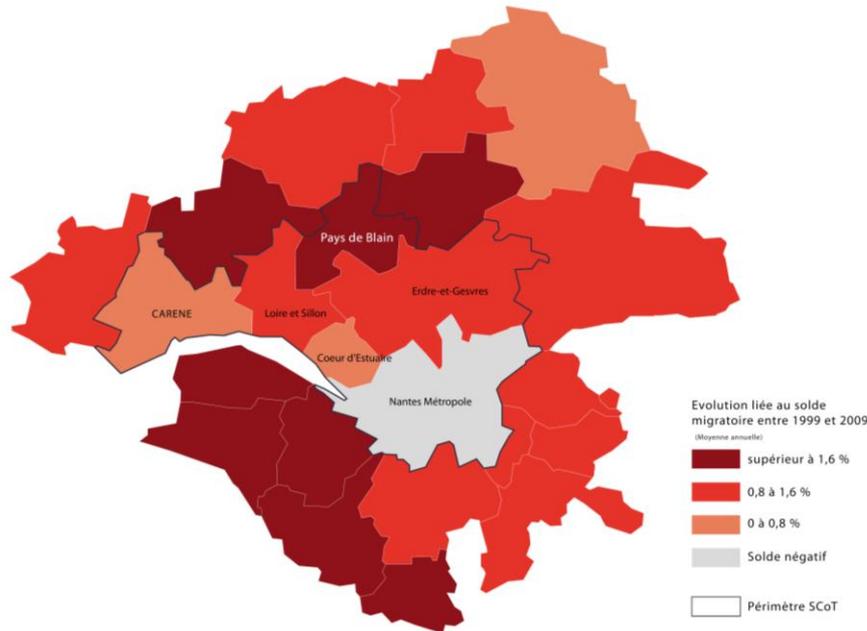
- En particulier sur les communes du Gâtve (+1,15%) et de La Chevallerais (+2,3%) ayant particulièrement vu progresser le nombre de ménages familiaux sur leur territoire
- En légère progression sur Blain (+0,4% entre 1999 et 2009)
- Bouvron recensait un solde négatif (-0,5% contre +0,2% sur la période récente)

¹ Solde naturel : rapport entre le nombre de naissances et le nombre de décès

Une croissance remarquable portée par l'afflux migratoire

14

80% de la croissance démographique portée par l'apport migratoire, principal moteur de croissance du territoire



	Solde migratoire (moy/an)
Blain	1,52%
Bouvron	1,41%
Le Gâvre	3,68%
La Chevallerais	6,13%
Pays de Blain	2,00%
SCOT	0,59%
SCOT - CUN	0,55%
Loire Atlantique	0,56%
Pays de la Loire	0,50%

Le Pays de Blain a accueilli plus de 2 500 habitants supplémentaires entre 1999 et 2009

Cet apport migratoire représente un volume de près de 250 habitants supplémentaires par an (+2% en moyenne annuelle), contre 274 habitants supplémentaires au total entre 1990 et 1999.

Le Pays de Blain concentre à lui seul 38% de la croissance liée au solde migratoire à l'échelle du territoire du SCOT.

La moitié des nouveaux arrivants se sont installés sur Blain (49% de la population du solde migratoire).

Les communes de Le Gâvre et de La Chevallerais enregistrent 37% de l'apport de population liée au solde migratoire. Ces deux communes ont accueillies près d'une centaine d'habitants supplémentaires par an, alors qu'elles enregistraient un solde négatif sur la période antérieure.

Bouvron, 2^{ème} commune la plus peuplée du territoire, enregistre moins d'un quart de l'arrivée de population liée au solde migratoire.

Un afflux migratoire lié au déploiement de l'agglomération nantaise

15

Des mouvements migratoires principalement alimentés par l'agglomération nantaise

Sur Blain, une attractivité résidentielle pour des ménages en provenance de commune limitrophes

En 2008, 28% de la population du Pays de Blain n'habitait pas sur leur commune de résidence 5 ans auparavant.

Ce renouvellement de population a été particulièrement important sur Le Gâvre (36%) et La Chevallerais (46%). Renouvellement plus modéré sur Blain (25%) et Bouvron (24%).

Parmi les flux de migration résidentielle supérieurs à 100¹, on observe une attractivité de Blain pour des nantais mais également pour des ménages résident en proximité immédiate du territoire intercommunal.

En 2008, sur près de 600 « nouveaux habitants » venus s'implanter sur Blain : 336 résidaient auparavant sur Nantes, 125 sur Héric et 117 résidaient sur Fay-de-Bretagne.

Bouvron et La Chevallerais recensent une provenance de nantais (respectivement 109 et 136 habitants).

L'AURAN a réalisé une étude complémentaire au diagnostic de PLH, proposant des données détaillées relatives aux dynamiques résidentielles ayant eu lieu sur le territoire du Pays de Blain. Ces données de cadrage sociodémographiques permettent notamment d'observer précisément les mouvements migratoires de population, entre communes du Pays de Blain et en dehors du territoire, entre 2003 et 2008.

¹ Les bases de données de l'INSEE relatives aux « Flux de mobilité - migrations résidentielles » permet d'observer, lorsque les flux de mobilité dépassent un volume de 100 habitants, la commune de résidence des habitants 5 ans auparavant.

Un afflux migratoire lié au déploiement de l'agglomération nantaise

16

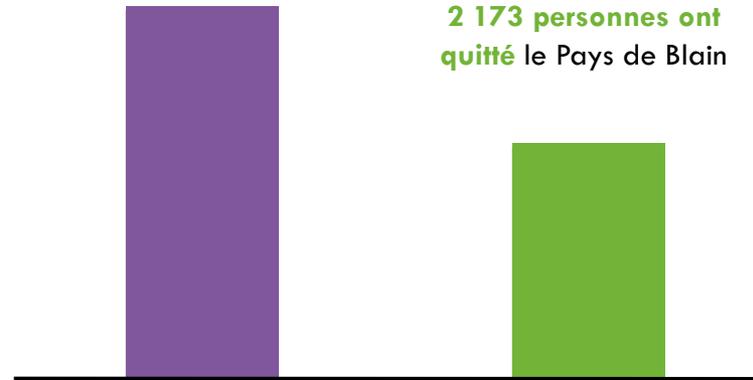
L'analyse de ces échanges de flux pose la question du maintien de la population sur le territoire

- Au cours des 5 dernières années, **3 416** personnes (âgées de 5 ans ou plus) **sont venues s'installer** sur le territoire du Pays de Blain, soit 26% de la population actuelle de la commune (de 5 ans ou plus).
- Dans le même temps, **2 173 personnes ont quitté** le Pays de Blain.
- Et **275** ont quitté une des communes du Pays de Blain pour s'installer dans une autre commune du territoire.

Migrations résidentielles sur le Pays de Blain entre 2003 et 2008

En 5 ans, **3 416 personnes se sont installées** sur le Pays de Blain

En 5 ans, **2 173 personnes ont quitté** le Pays de Blain



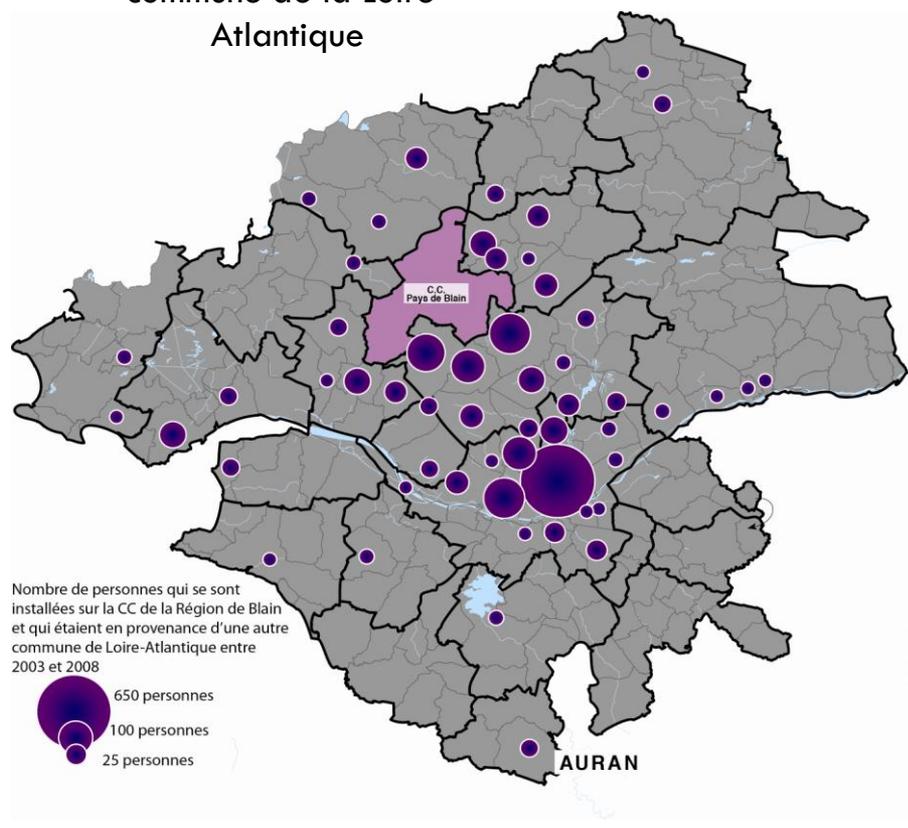
Source : INSEE

Un afflux migratoire lié au déploiement de l'agglomération nantaise

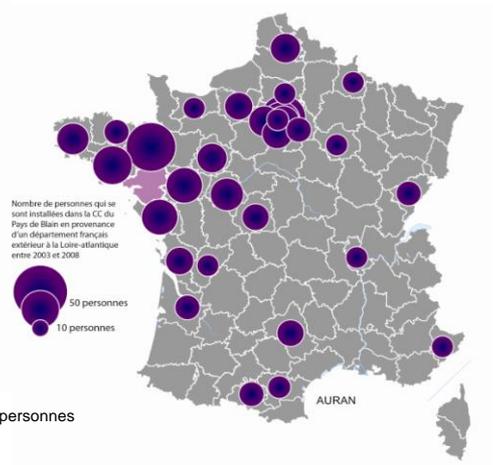
Sur les 3 416 nouveaux arrivants

- 2 487 viennent de Loire-Atlantique
- 929 viennent de France métropolitaine

2 487 viennent d'une autre commune de la Loire-Atlantique



929 viennent de l'extérieur de la Loire-Atlantique

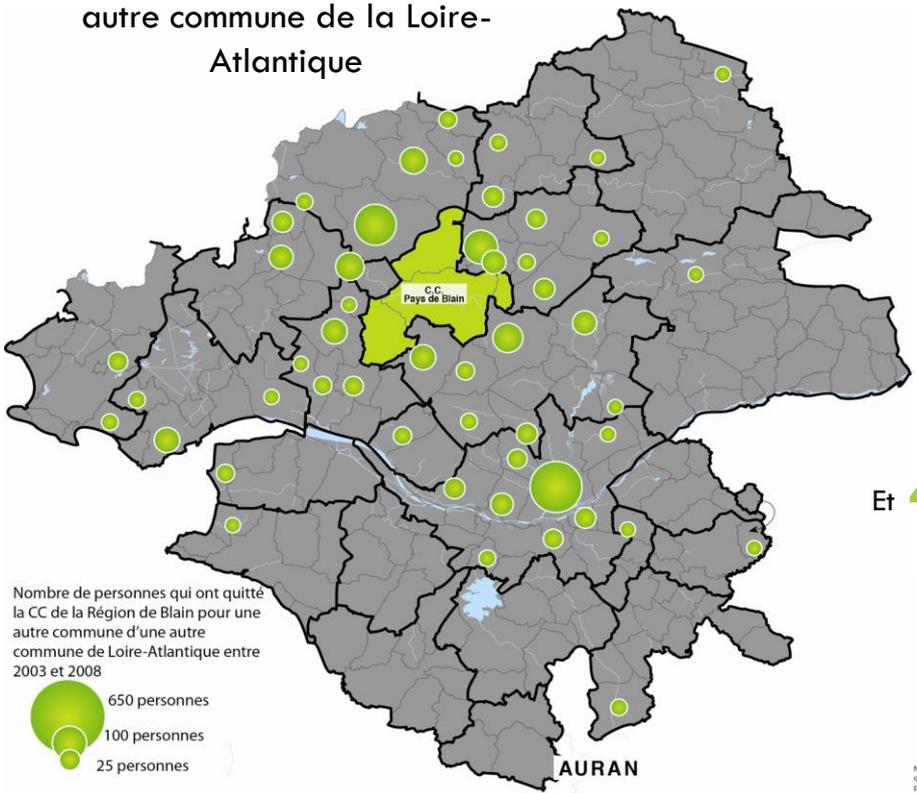


Un report des migrations résidentielles vers le Nord de la Loire-Atlantique et l'agglomération nantaise

Sur les 2 173 personnes ayant quittés le territoire

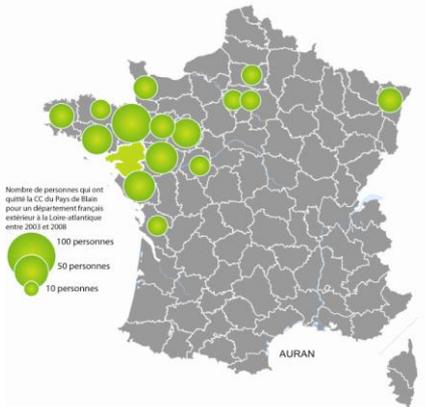
- 1 753 se sont installées en Loire-Atlantique
- 420 se sont installées en France métropolitaine

1 753 se sont installées dans une autre commune de la Loire-Atlantique



Non renseigné : inférieur à 8 personnes

Et **420** sont parties vers l'extérieur de la Loire-Atlantique

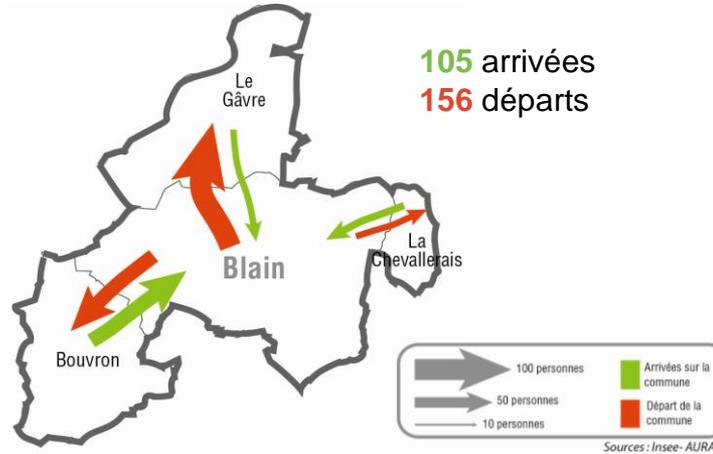


Blain, commune centre des flux internes au territoire

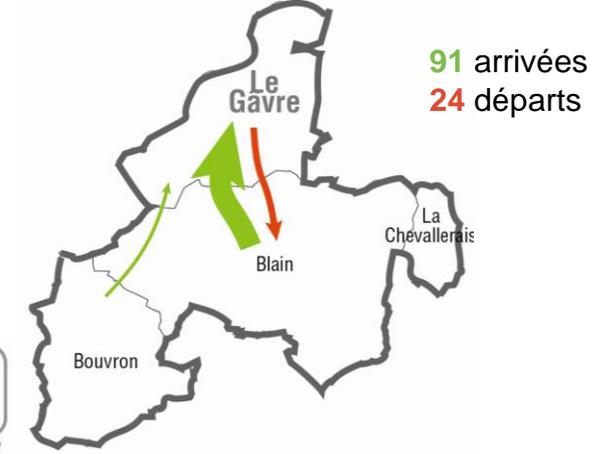
19

Les échanges de populations les plus importants sont concentrés entre les communes de Blain et de Le Gâvre (commune du Nord de la Loire-Atlantique)

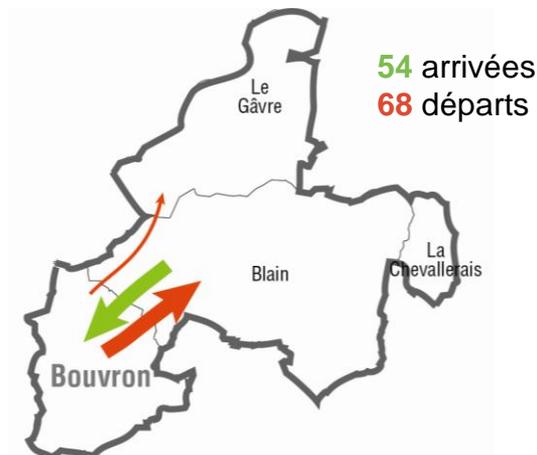
Arrivées et départs sur la commune de Blain



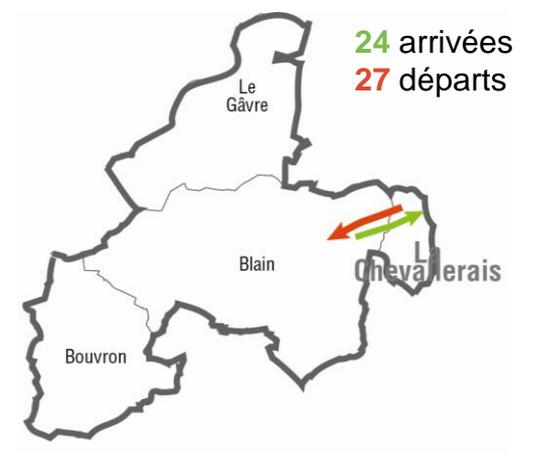
Arrivées et départs sur la commune du Gâvre



Arrivées et départs sur la commune de Bouvron



Arrivées et départs sur la commune de la Chevallerais

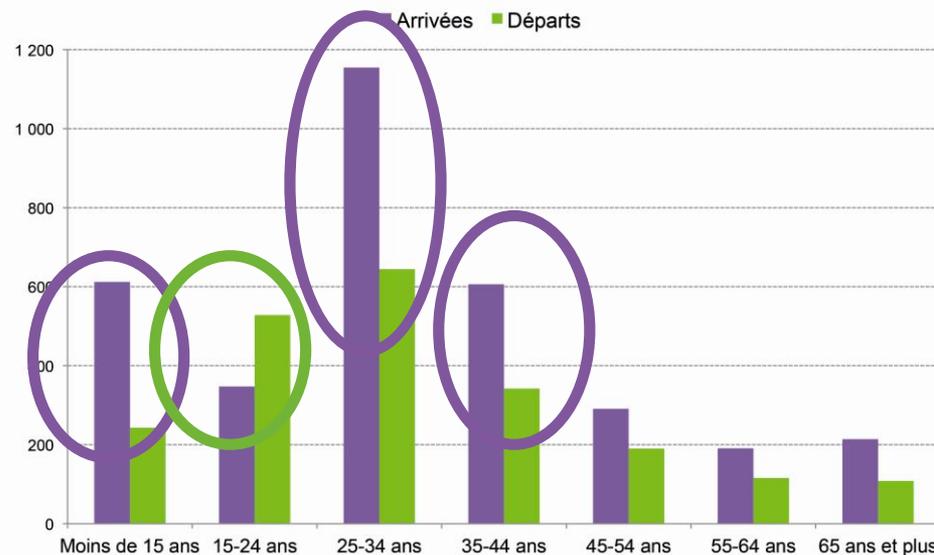


Une arrivée de nouveaux habitants portée par les jeunes ménages

20

La mobilité des jeunes actifs, autant pour les arrivées que les départs, est un élément essentiel à prendre en compte dans les réflexions à mener sur le territoire

Migrations résidentielles selon l'âge Pays de Blain - entre 2003 et 2008

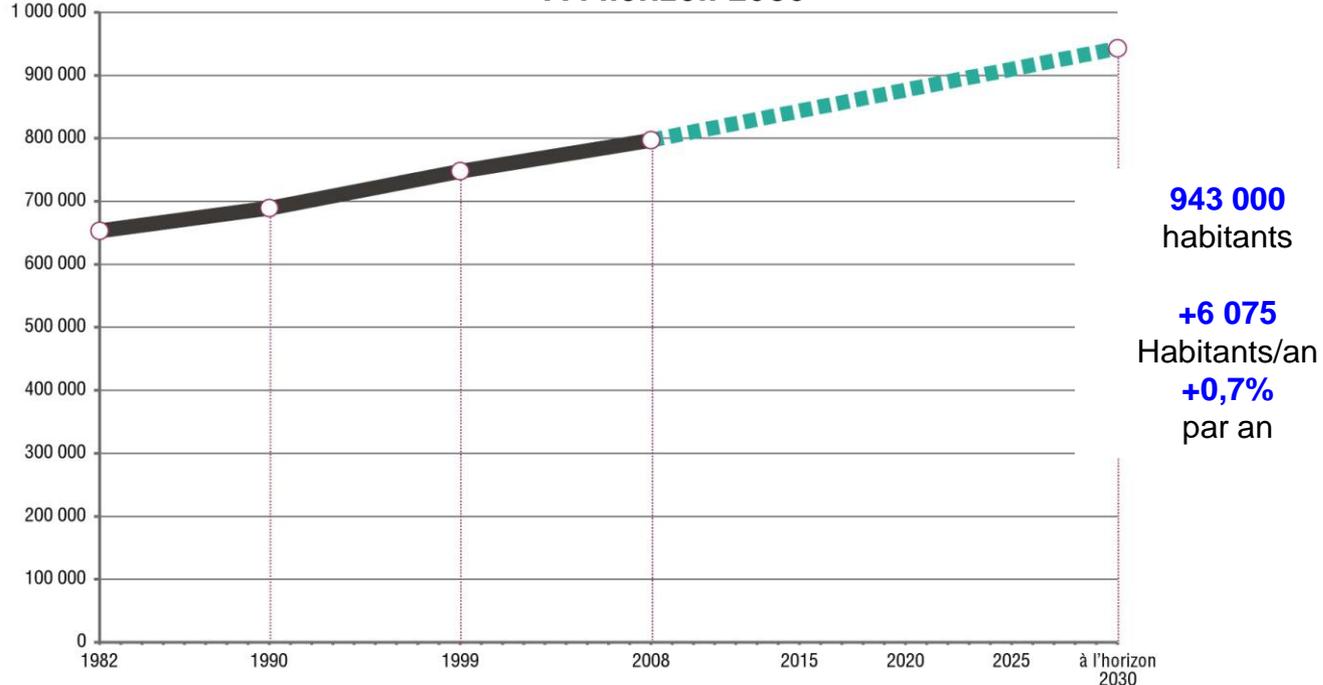


- Ces 5 dernières années, les **25-34 ans** constituent la première classe d'âge de nouveaux **arrivants** sur la Communauté de Communes, suivis des **35-44 ans et de leurs enfants**.
- Mais les 25-34 ans sont aussi la première classe d'âge parmi les partants, suivis des 15-24 ans.
- En termes de solde, le Pays de Blain gagne des habitants **de toutes les classes d'âge sauf les 15-24 ans** qui sont plus nombreux à partir qu'à s'installer sur le territoire.

Une poursuite de la croissance démographique sur le territoire du SCoT

Dans les projections réalisées, le territoire du SCoT sera un espace dynamique démographiquement, posant des questions en termes d'habitat, d'emplois et de déplacements

Projection de croissance démographique à l'échelle du Pôle Métropolitain À l'horizon 2030



Sources : Insee –Pôle Métropolitain Nantes-Saint Nazaire - Auran

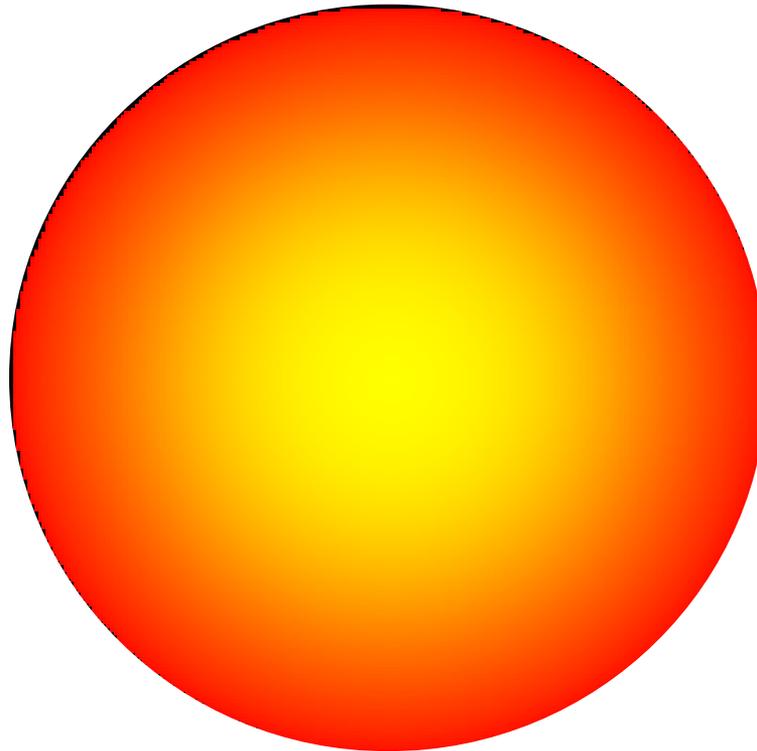
	A l'horizon 2030	évolution annuelle en nombre en %	
Pôle métropolitain	943 000	+6 075	+0,7%
<i>Loire Atlantique</i>	<i>1 550 500</i>	<i>+12 275</i>	<i>+0,9%</i>
<i>Pays de la Loire</i>	<i>4 199 500</i>	<i>+28 721</i>	<i>+0,7%</i>
<i>France métropolitaine</i>	<i>69 013 000</i>	<i>+286 588</i>	<i>+0,4%</i>

Une croissance démographique portée par l'accroissement naturel

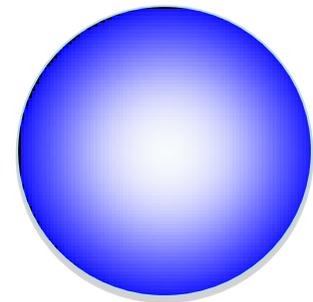
22

Les projections de croissance démographique nous montre que cette croissance sera alimentée principalement par le solde naturel

72% de l'accroissement démographique serait le fait du **solde naturel**



28% de l'accroissement démographique serait le fait du **solde migratoire**



Une croissance démographique prévisionnelle plus rapide qu'à l'échelle du pôle métropolitain

23

Toujours selon les projections de populations, le Pays de Blain enregistrera la croissance démographique relative la plus importante du Pôle Métropolitain

Projection de croissance démographique à l'échelle du Pôle Métropolitain en fonction des territoires intercommunaux - Horizon 2030 -

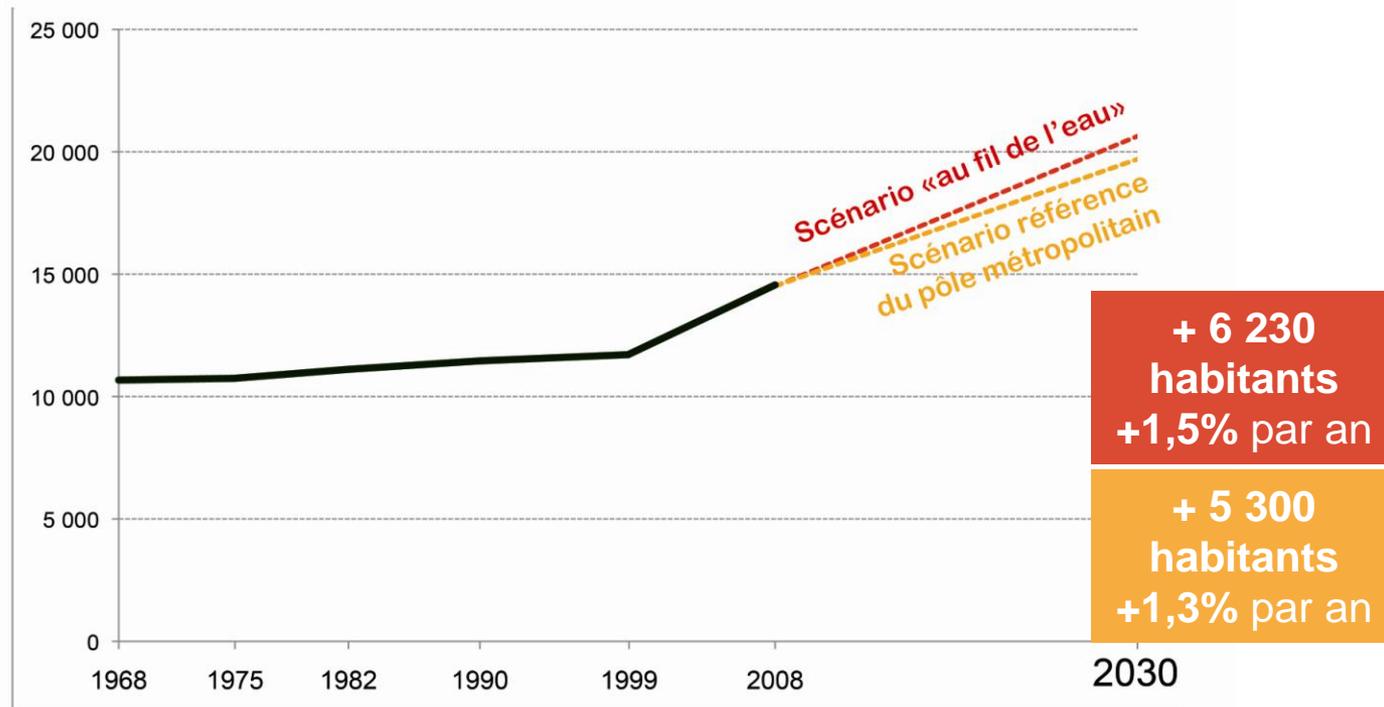
	2008	A l'horizon 2030	évolution annuelle	
			en nombre	en %
CC Coeur d'Estuaire	11 300	13 850	+106	+0,9%
CC d'Erdre et Gesvres	52 500	65 800	+554	+0,9%
CC Loire et Sillon	22 300	29 150	+285	+1,1%
CC Pays de Blain	14 400	19 700	+221	+1,3%
Carene	115 900	135 100	+800	+0,6%
Nantes Métropole	580 800	679 400	+4 108	+0,7%
Pôle métropolitain	797 200	943 000	+6 075	+0,7%

Une prise en compte nécessaire de l'accueil de nouvelles populations

24

Le différentiel entre les deux scénarios est du à l'action des pouvoirs publics sur l'accueil de nouvelles populations sur leurs territoires respectifs

Scénario de projection de population de le Pays de Blain à l'horizon 2030



Sources : Insee –Pôle Métropolitain Nantes-Saint Nazaire - Aurant

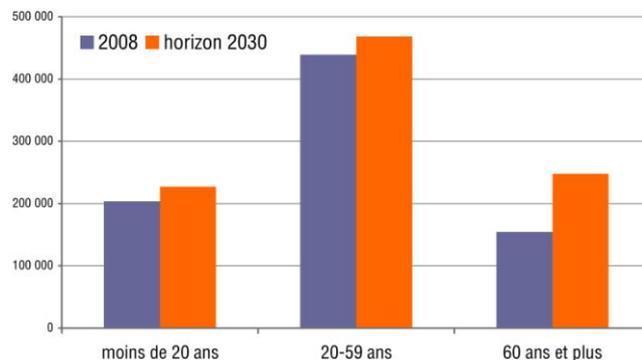
Une augmentation importante du nombre de personnes âgées

25

Au niveau du Pôle Métropolitain, l'ensemble des classes d'âge seront en croissance, avec une évolutions accentuées pour les tranches d'âge supérieures.

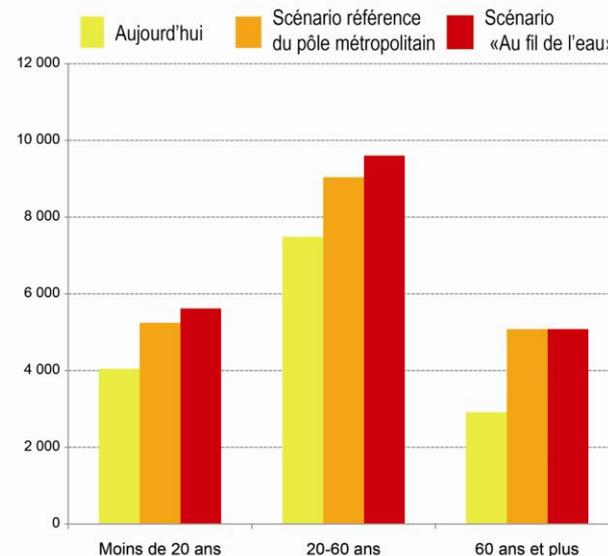
Le constat est semblable au scénario envisagé sur le territoire du Pays de Blain

Pôle métropolitain
Evolution de la population par tranche d'âge et hypothèse de projection de population



Sources : Insee –Pôle Métropolitain Nantes-Saint Nazaire - Aurant

Projection de population par tranche d'âge selon les scénarios sur le Pays de Blain



Sources : Insee –Pôle Métropolitain Nantes-Saint Nazaire - Aurant

Un renouvellement important de la population

26

Un renouvellement important qui soulève un enjeu d'intégration de ces nouvelles populations et de pression sur les équipements (scolaires, culturels, sportifs,...)

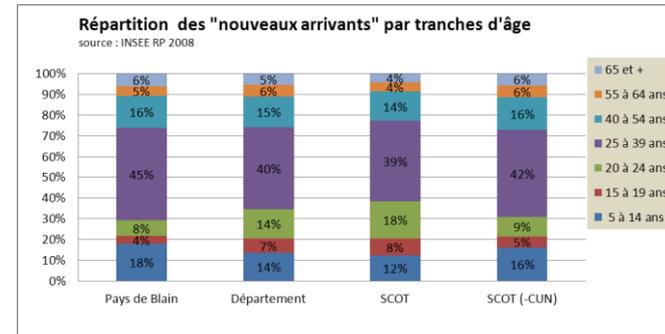
Le profil de « nouveaux arrivants » se caractérise par l'arrivée de jeunes ménages (45% des personnes n'habitant pas la commune de résidence 5 ans auparavant sont âgées de 25 à 39 ans) avec enfants (18% de 5-14 ans), confirmant le phénomène de périurbanisation ayant eu lieu sur le territoire lié au déploiement de l'agglomération nantaise.

À l'instar d'autre territoires périurbains ayant accueilli une part importante de jeunes ménages avec enfants, le renouvellement de population sur le Pays de Blain n'a pas été sans conséquence sur les équipements et services des communes.

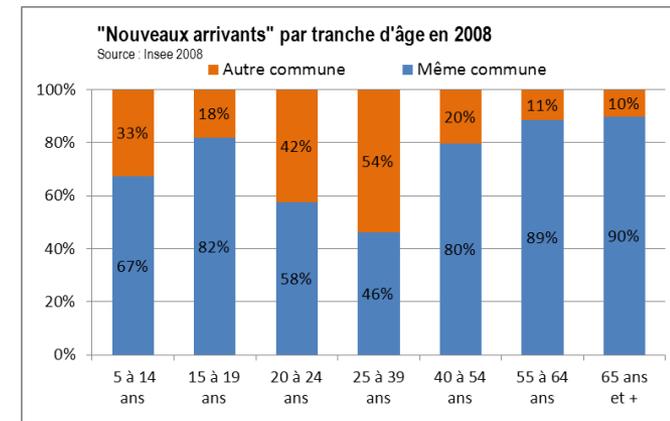
- Augmentation des capacités d'accueil scolaire et périscolaire, notamment pour La Chevallerais et Le Gâtve
- Attentes formulées auprès des élus en termes de commerces de proximité, mais également en termes d'activités sportives, culturelles...

Ces classes d'âge, très demandeuses en termes de services à la population, et les investissements réalisés par les communes soulèvent un premier enjeu d'intégration de ces populations au sein de la population locale.

Les orientations fixées par le SCoT, visant un tassement de la croissance démographique, notamment des migrations en provenance de l'agglomération nantaise, interrogent quant à la pérennité de ces équipements si le renouvellement de population ne se poursuit pas de manière suffisante.



Lecture du graphique : en 2008, 16% des personnes ne résidant pas sur le territoire 5 ans auparavant sont âgées de 40 à 54 ans.



Lecture du graphique : en 2008, parmi les 5-14 ans vivant sur le territoire, 33% ne n'y résidaient pas 5 ans auparavant.

Une sociologie contrastée des évolutions du territoire

27

L'arrivée de populations aux profils variés, nécessite des réponses diversifiées dans le cadre de la mise en place d'une politique de l'habitat sur le territoire

Un écart entre croissance démographique et progression du nombre de ménage moins important que celui observé sur le reste du territoire :

- 0,3 points d'écarts sur le Pays de Blain
- 0,6 points en moyenne sur le département
- 0,7 en moyenne à l'échelle du SCOT

Un écart qui trouve son explication dans des contrastes d'évolution importants entres communes :

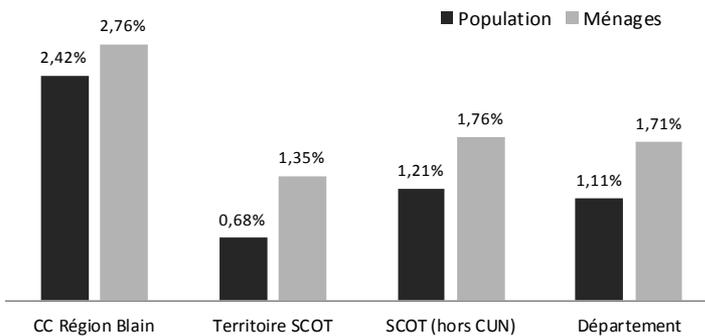
Sur Blain et Bouvron, la progression des ménages a été plus rapide que la progression de la population, phénomène « classique » de desserrement des ménages lié à différents facteurs (vieillesse, décohabitation, divorces..).

Un phénomène inverse sur les communes de Le Gâvre et de La Chevallerais, marquées par l'arrivée importante de familles, par une natalité et un nombre d'enfants en bas âge très importants (entre 20 et 24% de la population âgée de moins de 10 ans).

Soit, des divergences liées aux profils de ménages présents sur le territoire.

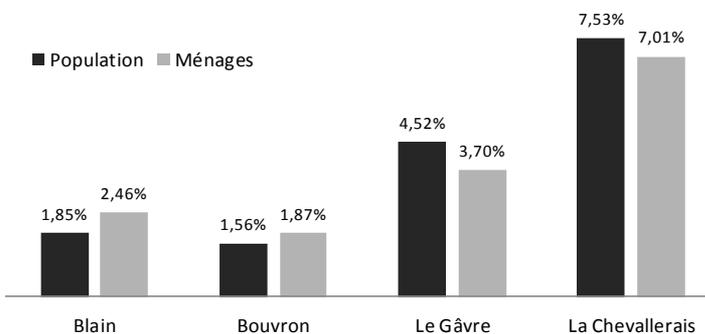
Evolution comparée de la population et des ménages entre 1999/2009

Source : INSEE recensement 2009



Evolution comparée de la population et des ménages entre 1999/2009

Source : INSEE recensement 2009



Une sociologie contrastée des évolutions du territoire

Le Pays de Blain se caractérise donc aujourd'hui par une grande diversité de ménages avec une croissance portée à la fois par des familles (dont monoparentales) et des personnes seules.

En 20 ans, à l'échelle de l'EPCI, le nombre de ménages d'une personne et les familles monoparentales ont presque doublé.

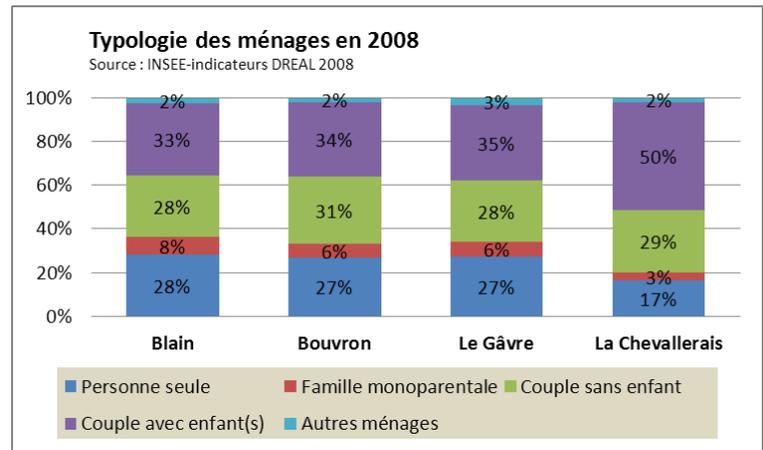
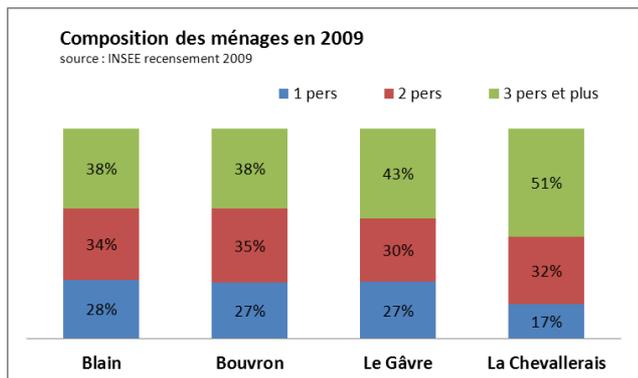
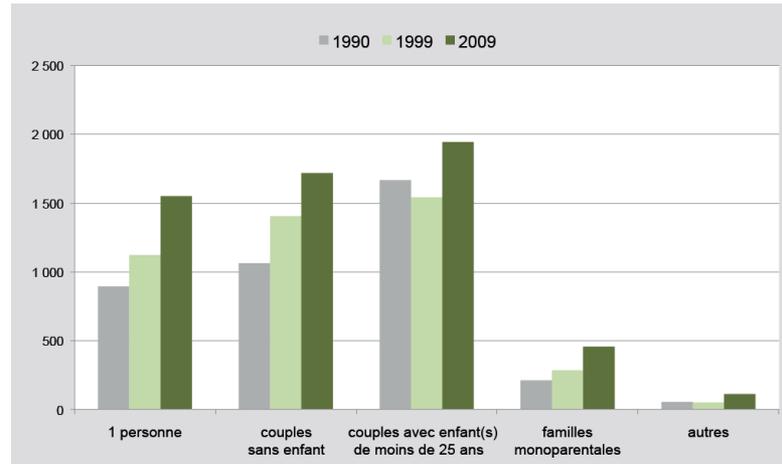
Aujourd'hui, les ménages composés d'une personne représentent près d'1/4 de la population.

Ainsi près de **60% des ménages du territoire ne sont pas des ménages familiaux,**

- Diminution des ménages familiaux sur Blain : 43% en 1999 contre 38% aujourd'hui
- Progression des ménages composés d'une personne (+38%) entre 1999 et 2009. Cette progression a atteint +42% sur Blain (1 025 ménages contre 721 en 1999) et +50% sur La Chevallerais (480 contre 53 ménages en 1999) mais sur cette dernière, leur progression s'est « diluée » avec la progression singulière de ménages composés de 3 personnes et plus.
- La moitié des ménages sont des familles sur La Chevallerais

Ces évolutions impliquent d'organiser la fonction résidentielle du Pays de Blain pour demain : les réponses seront moins axées sur l'accueil de populations nouvelles mais sur des réponses à apporter pour développer une offre diversifiée face à un public hétérogène.

Evolution des ménages du Pays de Blain entre 1990 et 2009 - Source AURAN -



Une sociologie contrastée des évolutions du territoire

29

Globalement, toutes les classes d'âge ont progressé.

Le Pays de Blain enregistre une progression de 50% des moins de 14 ans entre 1999 et 2009 soit près de 1 200 jeunes supplémentaires.

Ce taux s'élève à 18% en moyenne à l'échelle du département, 8% à l'échelle du SCoT métropolitain et 23% sur le SCoT hors Nantes Métropole.

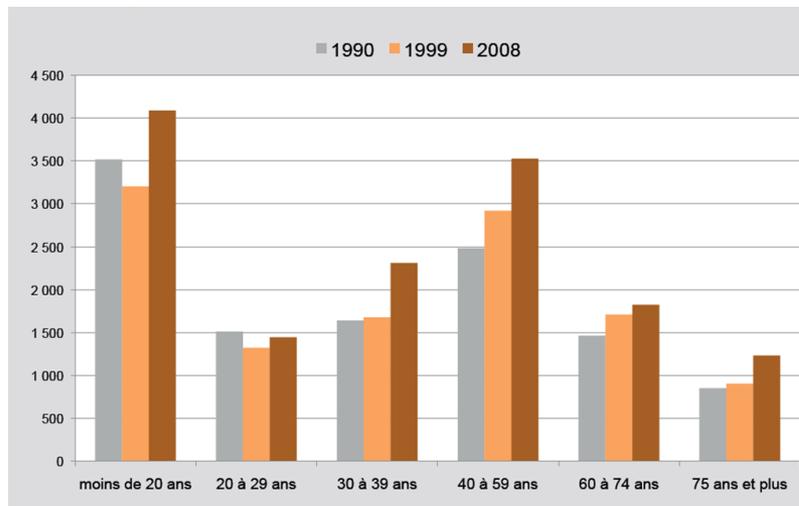
L'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) a logiquement « explosé » sur les communes de Le Gâvre et de La Chevallerais. Les impacts d'un tel renouvellement de population, limité aujourd'hui en termes de besoins de logements, mais qui s'est reporté sur des besoins en termes d'équipements, va devenir un enjeu pour demain.

Evolution de l'indice de jeunesse du Pays de Blain par commune entre 1999 et 2009

	1999	2009
Blain	1,23	1,28
Bouvron	0,98	1,24
Le Gâvre	0,90	1,96
La Chevallerais	1,26	3,44
Pays de Blain	1,14	1,43
Loire Atlantique	1,29	1,24

Source : INSEE

Evolution des tranches d'âge entre 1990 et 2008 sur le Pays de Blain



Source : AURAN - SCoT

L'emploi sur le territoire

30

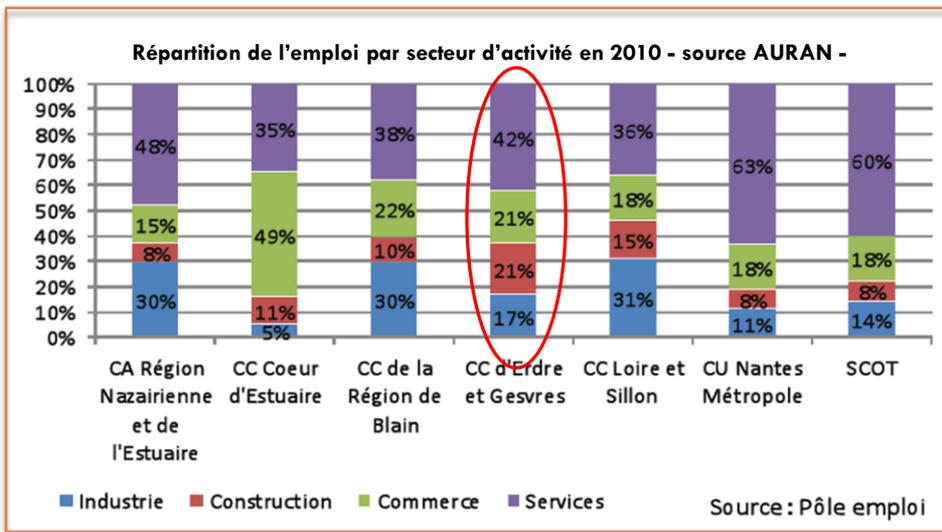
Blain constitue un réel pôle d'emplois sur le territoire

Des projets de développement souhaités par le Pays de Blain visant à fixer l'emploi sur le territoire

En 2009, le Pays de Blain compte **5 000 emplois pour 6 500 actifs présents sur le territoire**, confirmant l'attractivité résidentielle de la Communauté de Communes pour des actifs travaillant sur d'autres territoires.

L'emploi sur le territoire est marqué par l'activité de production et les services :

- Importance de la filière agroalimentaire, et « positionnement dans l'excellence génétique et vétérinaire grâce à des entreprises innovantes de haute technologie » (SCoT)
- Présence du CHS sur Blain et nombreuses activités annexes



A l'échelle du Pays de Blain, 32% des actifs travaillent dans leur commune de résidence, 6% dans l'EPCI.

Forte polarité de Nantes Métropole qui capte 30% des actifs résidents sur le territoire.

Le SCoT observe une particularité du territoire : entre 2006 et 2009, on note une diminution du volume d'actifs travaillant sur l'EPCI de résidence, alors qu'il reste stable ou augmente ailleurs sur le territoire du SCoT.

Blain conforte son rôle de pôle d'emploi local : seuls 40% des actifs résidents sur Blain travaillent hors de la commune contre 68% en moyenne à l'échelle de l'EPCI. La commune attire également des actifs hors des frontières communautaires pour des résidents de Nantes, Plessé et Vay (flux de déplacements domicile-travail supérieurs à 100).

Bouvron est le deuxième employeur local avec la filière laitière.

Le Pays de Blain vise également à fixer l'emploi pour la population résidente sur son territoire à travers un développement économique diversifié.

Emploi, habitat et déplacement : une triptyque indissociable dans les projets résidentiels

31

La société actuelle est imprégnée d'une « culture de la mobilité ».

Les choix résidentiels ne dépendent plus directement des lieux de travail et deux facteurs semblent décisifs :

le choix d'un cadre de vie

l'exclusion des grandes agglomérations.

Cette mobilité doit être pensée et accompagnée dans les projets d'aménagement du territoire.

Les travaux réalisés par l'AURAN, sur l'analyse des déplacements domicile-travail, journaliers, montrent que pour l'année 2006 :

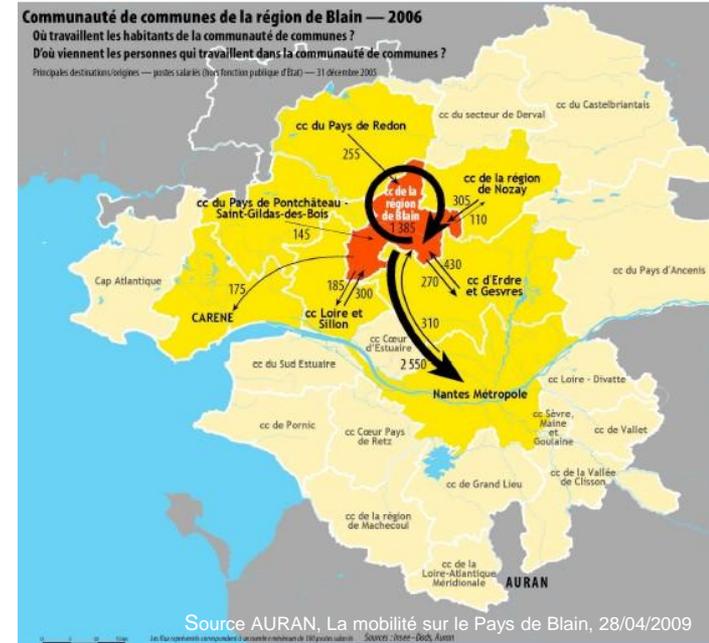
- 44% des emplois du Pays de Blain sont occupés par des actifs de la Communauté de Communes (contre 78% en 1982)
- 32% des actifs vivent et travaillent sur le Pays de Blain
- 36% travaillent dans Nantes Métropole.

Les habitants du territoire effectuent environ 40 600 déplacements par jour dont 75% en voiture, et à peine 10% en transports collectifs, en majorité les scolaires. Trois aires de covoiturage existent sur Blain.

Ces déplacements quotidiens, au-delà d'une empreinte carbone néfaste, engendrent un coût important à supporter pour les ménages. La calculette écologique de l'ADEME propose une comparaison des coûts supportés **pour un habitant selon le mode de transport choisi : La différence va de 3 000 à près de 7 000€ par an.** Et un grand nombre de ménages bi-actifs utilisent 2 voitures...

Le SCoT préconise un certain nombre de pistes pour enrayer la multiplication des déplacements sur le territoire : le développement de l'urbanisation près des secteurs desservis par les transports collectifs, limiter l'urbanisation autour des hameaux et villages, organiser la mobilité et faciliter l'accès aux transports en commun...

Ces éléments seront pris en compte dans la réflexion autour du PLH tant dans la prise en compte du développement durable du territoire que dans un souci d'accueil et de maintien des populations résidentes, dont les ressources sont fragiles.



CALCULETTE Eco-déplacements			
Calculez l'impact de vos déplacements quotidiens sur l'environnement et sur vos dépenses !			
DISTANCE DOMICILE-TRAVAIL		Saisissez la distance entre votre domicile et votre travail :	
		J'habite à 39 km de mon travail.	
La calculette n'accepte que les chiffres ronds de 1 à 99.			
MODES DE TRANSPORTS			
Choisissez les 2 modes à comparer.			
RÉSULTATS SUR 1 AN			
Je choisis	COÛT	EFFET DE SERRE	ÉNERGIE
LA VOITURE	7245,00 €	4536,70 kg éq. CO ₂	1772,75 l éq. pétrole
plutôt que			
LE COVOITURAGE	3622,50 €	2268,35 kg éq. CO ₂	886,55 l éq. pétrole
En choisissant la voiture plutôt que le covoiturage			
	Je dépense 3622,50 € en plus par an.	J'émetts 2268,35 kg éq. CO ₂ en plus par an.	Je consomme 886,20 litres éq. pétrole en plus par an.
plutôt que			
LE BUS	312,00 €	1169,00 kg éq. CO ₂	438,20 l éq. pétrole
En choisissant la voiture plutôt que le bus			
	Je dépense 6933,00 € en plus par an.	J'émetts 3367,70 kg éq. CO ₂ en plus par an.	Je consomme 1334,55 litres éq. pétrole en plus par an.

Source : calculette écologique de l'ADEME

Des niveaux de ressources qui restent inférieurs aux moyennes départementales

32

A l'instar d'autres territoires ruraux du nord du département, le Pays de Blain possède un revenu médian inférieur aux moyennes départementales et régionales.

Cependant la progression de ce revenu médian est plus rapide (+19%) que celui observé en moyenne sur le département ou la région (+16 et 15%). Cette progression s'explique notamment par l'arrivée de cadres et professions intermédiaires. Pour autant, et au regard du niveau de ressources moyen sur le Pays de Blain, on peut supposer que l'écart entre niveaux de revenus se creuse sur le territoire et cache des situations contrastées au sein de la population.

Ainsi, La Chevallerais est la commune « la plus riche » avec un revenu médian de 18 344€, mais elle recense également plus de 60% de ménages non imposables.

Globalement, le **niveau de revenu moyen observé correspond à la structuration de l'emploi** sur le territoire, marqué par des ouvriers et employés, même si toutes les catégories socioprofessionnelles sont présentes.

58% de la population est non imposable en 2011, soit 10 points de plus qu'à l'échelle du département. Des écarts marqués entre communes : plus de 60% de ménages non imposables sur La Chevallerais et Le Gâvre.

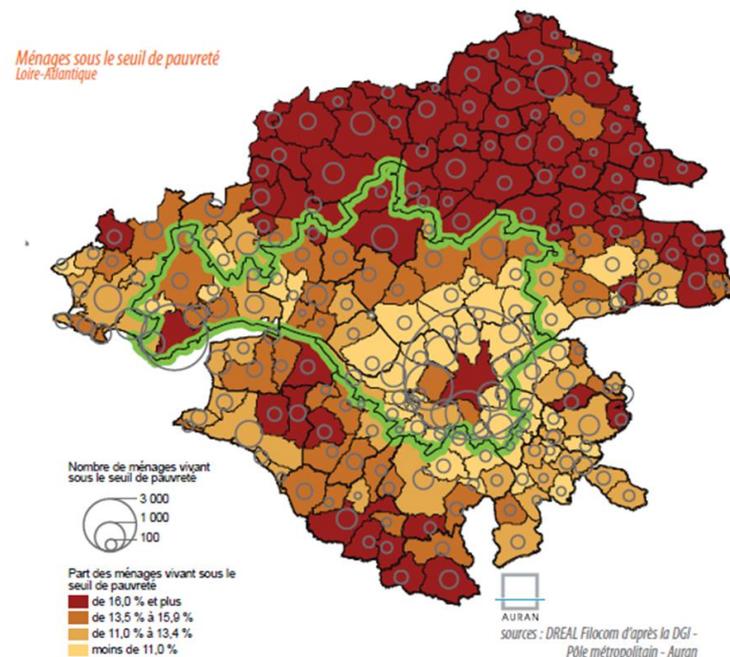
Enfin, le nord du département concentre une problématique singulière de précarité des ménages comme l'illustre la carte ci-contre.

Cette problématique soulève des enjeux de solvabilité des ménages vis à vis du logement, tant dans l'accès, le maintien que sur d'éventuels besoins en termes de réhabilitation. Elle devra faire l'objet d'une attention particulière dans l'offre de logements à développer sur le territoire.

Rappel : le niveau de ressource estimé du seuil de pauvreté en 2011 représente : 8 009€ / an par unité de consommation, soit ≈ 667€ / mois.

	Revenu médian (€/an)		% gain
	2005	2010	2010/2005
Pays de Blain	14810	17587	19%
Loire-Atlantique	16590	19224	16%
Pays de la Loire	15830	18239	15%

Source : Insee-DGFIP, Revenus fiscaux localisés des ménages

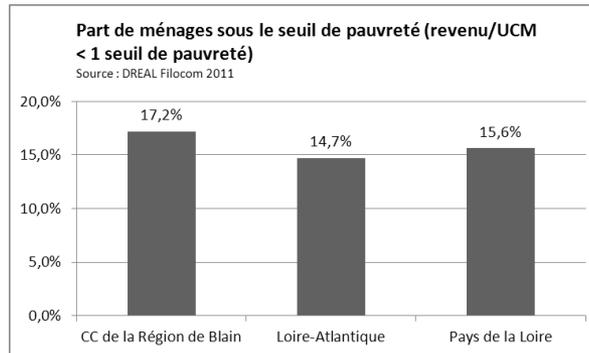


Des indicateurs de fragilité quel que soit le statut d'occupation

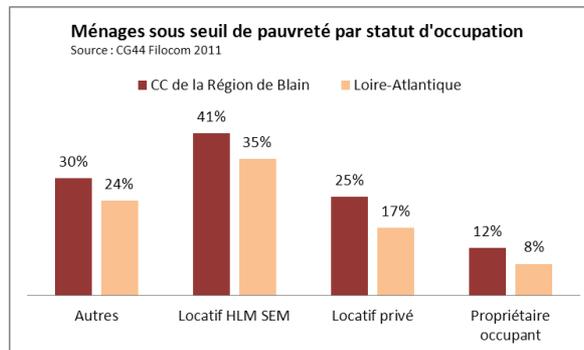
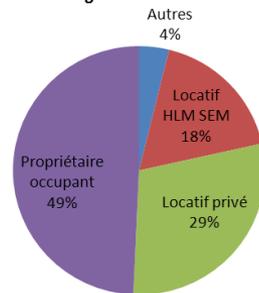
33

Surreprésentation des « ménages pauvres » quel que soit le statut d'occupation.

Problématique plus prégnante chez les locataires privés et propriétaires occupants



Répartition des ménages vivant sous le seuil de pauvreté



En 2011, plus de 1 000 ménages du Pays de Blain vivent sous le seuil de pauvreté sur le territoire

Il s'agit du taux le plus élevé du territoire du SCoT. Pour autant, et tel que l'illustre la carte précédente, ce taux est comparable avec les territoires nord du département de Loire-Atlantique

➔ Parmi les 1 000 ménages recensés vivant sous le seuil de pauvreté :

- La majorité concerne des propriétaires occupants (49%)
- Viennent ensuite les locataires privés (29%).

➔ Enfin, si l'on observe la part que représentent les ménages « pauvres » selon le statut d'occupation, on s'aperçoit de leur surreprésentation, quel que soit le statut d'occupation sur le territoire.

Des indicateurs de fragilité quel que soit le statut d'occupation

34

Près de 70% de la population du Pays de Blain est éligible au parc locatif social, contre 57% en moyenne à l'échelle du département.

À l'échelle des communes, on observe que sur Le Gâvre, 35% des ménages disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM. Cette situation est d'autant plus préoccupante qu'avec 78% des ménages propriétaires occupants sur la commune, la question de la capacité des ménages à intervenir sur leur habitat, si des besoins de réhabilitation s'avéraient nécessaire, est posée.

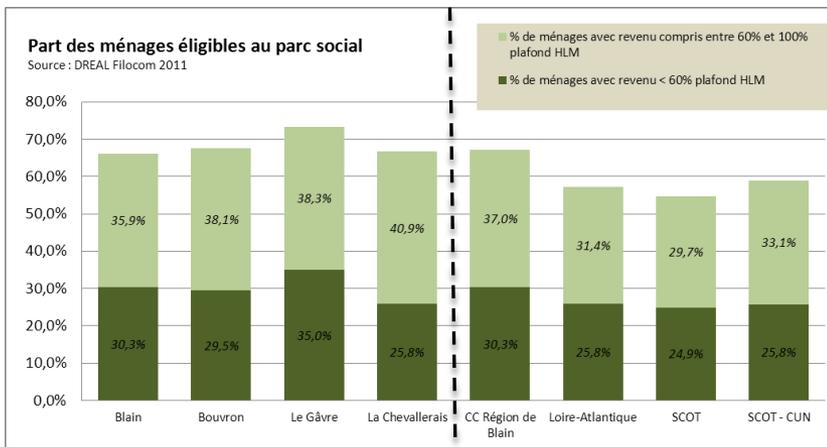
Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) soulève également cette problématique de fragilité financière pour les ménages du territoire.

Les chiffres recensés sur le territoire (données 2007) montraient que :

- 12% de la population du Pays de Blain disposant de ressources < 30% des plafonds HLM (contre 10% en moyenne sur le département)
- 30% de locataires privés ayant des ressources < 30% des plafonds HLM (31% en moyenne en Loire Atlantique et 25% sur le nord du département)
- 48% parmi les propriétaires occupants (33% LA et 53% nord département) en lien avec le nombre important de propriétaires

Des données plus récentes (2011) viennent compléter ce constat :

- La situation des locataires privés demeure un enjeu avec 40% de locataires du parc privé ayant des revenus < à 60% des plafonds HLM, 48% sur Le Gâvre
- Une part moins importante de propriétaires occupants ayant de faibles ressources, en lien avec le renouvellement de population, mais des moyennes qui restent supérieures au département



Part des ménages aux revenus < 60% des plafonds HLM

	Propriétaire occupant	Locataire privé	Locataire HLM
Blain	21%	40%	63%
Bouvron	25%	36%	52%
Le Gâvre	30%	48%	62%
La Chevallerais	24%	34%	nd
Pays de Blain	23%	40%	61%
Loire Atlantique	17%	30%	55%

1. Volet Social

35

1.1 Dynamiques sociodémographiques

1.2 Données de cadrage sur le parc de logements

Un territoire marqué par la propriété privée en maison individuelle

Un vacance modérée, à identifier finement

Une problématique spécifique afférente au parc privé ancien

Ménages éligibles aux aides de l'ANAH

L'habitat indigne : une problématique déjà investie localement

1.3 La demande de publics spécifiques en logements et hébergements

Un territoire marqué par la propriété privée en maison individuelle

36

Une répartition du parc de logement caractéristique de territoires ruraux

Le parc est composé de 6 700 logements en 2011, dont :

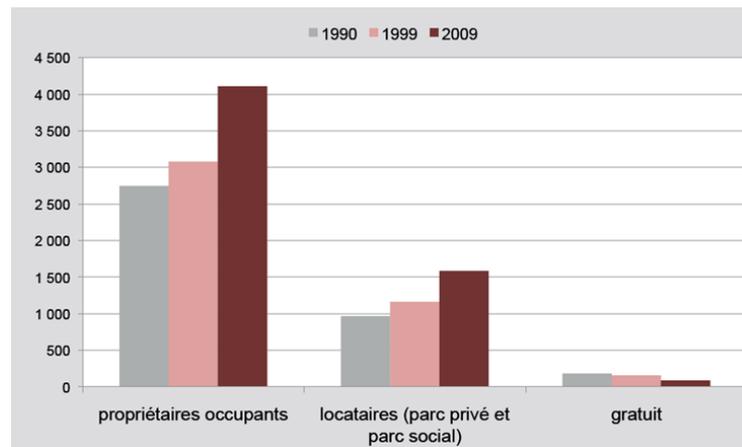
- Une majorité de résidences principales (90%),
- Un parc orienté sur la propriété privée, avec 71% de propriétaires
- Et fortement marqué par l'habitat individuel 88% (jusqu'à 98% sur Le Gâvre et La Chevallerais).

Territoire périurbain privilégié pour l'accession à la propriété, le Pays de Blain est marqué par une progression importante du nombre de propriétaires sur la période récente :

- +33% du nombre de propriétaires entre 1999 et 2009
- Progression moins rapide du parc locatif, mais progression continue.

Territoires	Part des propriétaires occupants
Pays de Blain	71%
Loire-Atlantique	63%
SCoT (hors Nantes Métropole)	68%

Evolutions du nombre de propriétaires et locataires entre 1990 et 2009 - Pays de Blain -



Source : SCOT-AURAN

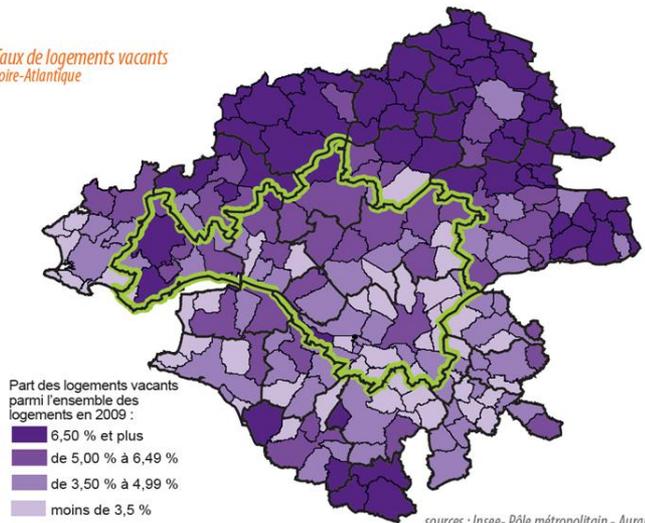
Un vacance modérée, à identifier finement

37

Une vacance à identifier finement, notamment la vacance structurelle et le parc vacant potentiellement dégradé

Le Gâtve et La Chevallerais, une vacance faible pouvant limiter la rotation

Taux de logements vacants Loire-Atlantique



sources : Insee - Pôle métropolitain - Auray

Source : SCOT-AURAN

NB : 358 LV selon INSEE 2009 (5,6% du parc)

Définition des éléments pris en compte pour les logements classés en catégorie 7 & 8 du classement cadastral de la DGI :

Catégorie 7 : qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène

Catégorie 8 : aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité
Croisé au niveau de ressources des occupants, ces éléments permettent d'estimer le Parc privé potentiellement indigne (PPPI). Données non disponibles au stade de réalisation du diagnostic.

En 2011, 340 logements vacants sont recensés sur le Pays de Blain.

Représentant 5% du parc de logements.

Une centaine de logements enregistrant une vacance structurelle (supérieure à 3 ans).

Entre 1999/2009, le territoire enregistre une progression de 3% en moyenne annuelle du nombre de logement vacant :

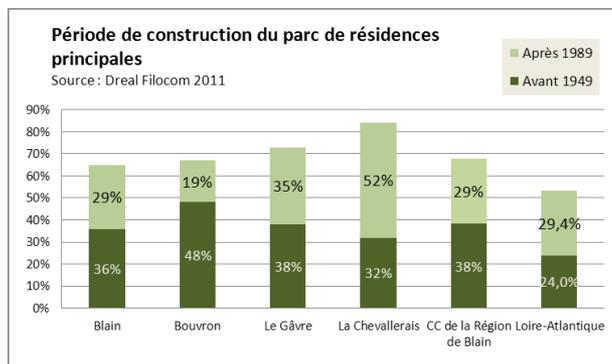
- Exclusivement sur Blain (+3%) et Bouvron (+7%)
- Stabilité sur le Gâtve et diminution sur La Chevallerais, pouvant entraîner un risque potentiel de crispation du parcours résidentiel.
- Une progression équivalente au territoire du SCOT (hors Nantes Métropole)

Enfin, une centaine de logements vacants seraient inscrits en classement cadastral 7 (médiocre) et 8 (très médiocre) (selon FILOCOM 2009).

Ces données sont à lire avec précaution et ne peuvent, en aucune mesure, permettre d'identifier le parc vacant « potentiellement dégradé » sur le territoire. Elles doivent être comprises avant tout comme un **pré-repérage de problématiques sur ce parc** et nécessitent un **travail d'identification plus exhaustif** pour permettre l'analyse.

Une problématique spécifique afférente au parc privé ancien

38



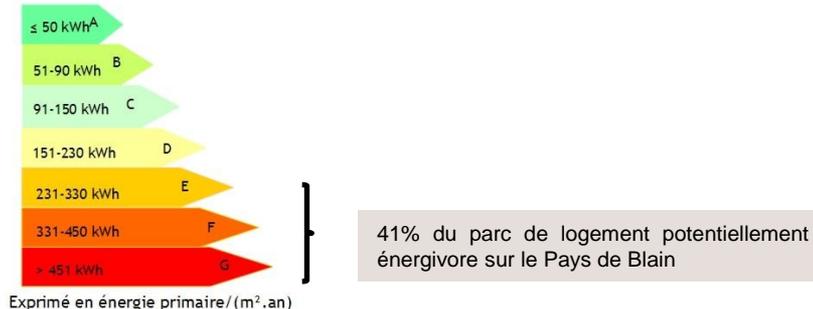
38% du parc de résidences principales a été construit avant les années 50. Cette part atteint près de la moitié du parc sur Bouvron.

Ces caractéristiques renvoient aux différentes périodes de la construction neuve sur le territoire : l'essor de la production sur La Chevallerais et Le Gâvre sur la période récente explique logiquement le poids plus faible du parc antérieur aux années 50 sur ces communes.

Le parc ancien est **plus présent dans le locatif privé** : 48% des résidences principales construites avant 1949 sont occupées par des locataires (58% sur Bouvron) et 38% sont occupées par leur propriétaire. Globalement, ces taux sont supérieurs aux moyennes départementales et aux moyennes observées sur les 4 autres EPCI du territoire du SCoT.

En 2011 plus de 400 logements sont classés en catégories 7 et 8, soit 7% du parc de résidences principales. De même que pour le parc vacant, des précautions de lecture s'avère nécessaires pour identifier finement l'état du parc recensé.

Estimation de la performance énergétique (DPE)



Une estimation du parc de logements classés en étiquette E-F-G porterait à près de 41% le parc de résidences principales potentiellement en étiquette énergétique ≥ à E sur le Pays de Blain, soit plus de 2 000 logements concernés (sur parc RP 2006).

Les communes de **Blain et Bouvron concentreraient les 3/4 des logements potentiellement énergivore** : 40% du parc de RP de Blain et 46% sur Bouvron. Ce taux s'élèverait à près de 36% du parc de logement en moyenne sur le département.

Cette estimation du parc « potentiellement énergivore » est basé sur le croisement de 2 sources : une étude ANAH de modélisation de la performance énergétique prenant en compte : la date de construction des logements, leur typologie, les modes de chauffage et une prise en compte des logements ayant déjà pu faire l'objet de réhabilitation; un croisement avec les données sur le parc de logement 2006 selon l'INSEE.

Aussi, même si ces estimations sont à relativiser au regard du croisement de sources, mais également au regard du dynamisme repéré sur le marché immobilier de l'ancien sur le territoire, **les enjeux relevés portent à la fois :**

- sur la performance du parc,
- sur la capacité financière des propriétaires à réaliser des travaux.

Des données du CCAS concernant les aides FSL énergie octroyés aux ménages permettraient d'apporter des éléments supplémentaires pour mesurer les besoins.

Ménages éligibles aux aides de l'ANAH

39

La refonte des aides de l'ANAH (grilles de plafonds de ressources + octroi des aides) prévue à partir de juin 2013 pourrait augmenter considérablement la part de ménages éligibles

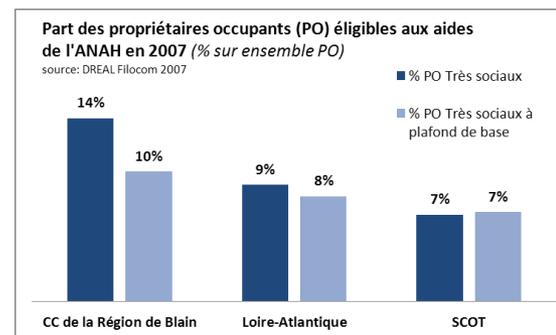
L'ANAH recensait près de 1000 ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH en 2007, soit 14% des ménages propriétaires du territoire.

Ce taux est largement supérieur aux moyennes enregistrées sur le département et en moyenne sur le territoire du SCoT.

La refonte des aides de l'ANAH, applicable à compter du 1^{er} juin 2013, marque la volonté de l'Agence de renforcer de manière significative la solvabilisation des ménages pour réaliser des projets de réhabilitation de leur habitat. Ces évolutions réglementaires touchent principalement les travaux d'économie d'énergie (voir détail ci-après) et devraient permettre de réaliser des travaux plus ambitieux pour aider les propriétaires à lutter efficacement contre la précarité énergétique.

Le Centre de l'Habitat tient des permanences sur le Pays de Blain pour apporter des conseils aux particuliers désirant réaliser des travaux d'aménagement de leur habitat (maintien à domicile ou économies d'énergie). Les demandes enregistrées émanent principalement de retraités, pour des travaux de maintien à domicile ou d'économies d'énergie. Toutefois, une part des demandes de subventions se fait directement par téléphone et ne permettent pas de renseigner sur la part des demandes émanant d'autres profils de ménages.

Si l'ANAH vise en priorité la lutte contre la précarité énergétique, la prise en compte des besoins en matière de maintien à domicile devront également faire l'objet d'une action spécifique dans le cadre du PLH.



Les évolutions réglementaires des aides de l'ANAH

40

Évolutions règlementaires adoptées par l'ANAH concernant les modalités d'octroi des aides à destination des **propriétaires occupants** :

Les aides aux travaux d'économie d'énergie :

Rehaussement des taux de subvention de l'ANAH pour les projets de travaux d'économie d'énergie bénéficiant de la prime FART (Aide solidarité énergétique):

- Propriétaires occupants modestes et très modestes : taux unique = 50% (auparavant financés aux taux de 20 % et 35 %)
- Propriétaires occupants majorés : taux = 35% (auparavant non éligibles)

Programme Habiter Mieux :

Élargissement de l'éligibilité du programme Habiter Mieux aux propriétaires occupants sous plafond majoré.

Refonte du montant des plafonds de ressources:

- Les catégories modestes et très modestes sont fusionnées en 1 catégorie "très modeste" (+ 20% plafonds ressources TM)
- La catégorie à plafond de ressources majorées devient "ménages à ressources modestes".

La prime FART est portée de 1600 € à 3000 € pour 2 ans . Cette prime est majorée de 500 € en cas d'aide de la collectivité locale de 500 €

Plafonds de ressources des bénéficiaires des aides de l'ANAH à compter du 1^{er} juin 2013 :

Nombre de personnes composant le ménage	PLAFONDS DE RESSOURCES (Province)	
	Très modeste	Modeste
1	14 173 €	18 170€
2	20 728 €	26 573 €
3	24 930 €	31 957 €
4	29 123€	37 336 €
5	33 335 €	42 736 €
Par personne supplémentaire	+ 4 200 €	+ 5 382 €

Évolutions règlementaires adoptées pour les propriétaires bailleurs :

Les aides aux travaux d'économie d'énergie :

Ouverture de l'aide aux travaux de l'Anah aux logements pas ou peu dégradés mais présentant une mauvaise performance énergétique (notamment parc années 50-70). Les conditions d'octroi des aides vise un gain énergétique avant et après travaux supérieur ou égal à 35 % et l'atteinte d'étiquette « D » après travaux sauf impossibilité technique (et dans ce cas étiquette E). Le conventionnement du logement obligatoire.

Taux de financement des travaux par l'Anah : 25 %

Programme Habiter Mieux :

Ouverture du programme aux plafonds majorés et aux propriétaires bailleurs. La prime Habiter Mieux accordée aux propriétaires bailleurs est de 2000 €.

L'habitat indigne : une problématique déjà investie localement

41

En 2009, la ville de Blain a lancé la création du pôle local de lutte contre l'habitat indigne.

Sa création a favorisé la mise en relation de différents partenaires sur le territoire (ARS, DDTM, CG44, CDH 44, 1Famille 1 Toit, CLIC) pour lutter contre les situations de mal logement et améliorer la prise en compte des problématiques du parc existant. La cellule de coordination a été rejoint par Bouvron et La Chevallerais.

Elle favorise le repérage des logements potentiellement indignes (via un policier municipal sur Blain notamment) suite à des signalements de l'ARS, du CCAS, CMS ou du service logement social de la commune. Plusieurs situations ont déjà été traitées (près de 30 cas suivis depuis 2010). La cellule offre également un cadre privilégié pour **relayer le PIG Départemental de lutte contre l'habitat insalubre.**

En termes d'organisation, la cellule se rencontre à raison de 2 réunions par an, pour faire le point sur le traitement des situations, échanger sur les nouvelles réglementations...

Certains logements ayant bénéficié de rénovation sont gérés par le SIRES (Service Immobilier Rural et Social) – structure en lien avec le CDH, elle couvre le département pour les logements ayant bénéficié de travaux de rénovation ou conventionnement sans travaux via l'ANAH et dont les propriétaires souhaitent confier la gestion à un service approprié. Les demandes enregistrées font suite à des demandes de location renvoyées par le CCAS, le CMS, l'ADIL, voire des demandes ayant fait l'objet d'un dossier DALO (contingent). Le SIRES n'a cependant pas accès au fichier de la demande des bailleurs sociaux et n'entre donc pas comme réponse potentielle à la demande locative sociale pouvant s'exprimer sur le territoire.

La cellule habitat indigne vise actuellement plusieurs projets :

- Travailler sur la mise en place d'une « **charte de location** » en lien avec les agences immobilières (et notaires) du territoire, visant un large partage des « devoirs » des bailleurs envers leurs locataires et lutter contre les marchands de sommeil.
- Engager une campagne « Logement décent pour tous » à l'échelle du Pays de Blain
- Organiser le recensement du parc privé potentiellement indigne via l'acquisition du fichier de la DGI – *données MAJIC* (cf 2011 : 416 logements)

Le travail de réflexion engagé par le PLH devra permettre de fixer les orientations du Pays de Blain sur la lutte contre l'habitat indigne et dans quelle mesure étendre son action aux 4 communes du territoire. Son rôle est d'autant plus prégnant que le diagnostic soulève un certain nombre d'enjeux sur le parc existant d'une part (parc ancien occupé par des locataires, parc potentiellement « énergivore » ou insalubre) et sur la solvabilité des ménages d'autre part.

Ces questions renvoient notamment à la **gouvernance du PLH** en fin du document.

1. Volet Social

42

1.1 Dynamiques sociodémographiques

1.2 Données de cadrage sur le parc de logements

1.3 La demande de publics spécifiques en logements et hébergements

Les Jeunes sur le Pays de Blain (15 – 29 ans)

Des emplois locaux (stages, intérim..) occupés par des jeunes sur le territoire mais des besoins en termes de logement et/ou d'hébergement difficiles à évaluer

La mission locale et l'accompagnement du public jeune : des problématiques repérées dans l'accès vers l'autonomie

Habitat Jeunes Odyssée - FJT de Nozay

Le logement des jeunes en résumé

Les personnes âgées (60 ans et plus)

Personnes âgées : une offre spécifique et intermédiaire qui se développe

Gens du voyage : pas de problématique identifiée

Les Jeunes sur le Pays de Blain (15 – 29 ans)

43

Un public potentiel à la location comme à l'accèsion : début de parcours résidentiels autonomes, projets d'installation

Les 15-29 ans représentent plus de 2 400 habitants en 2009, soit 16% de la population

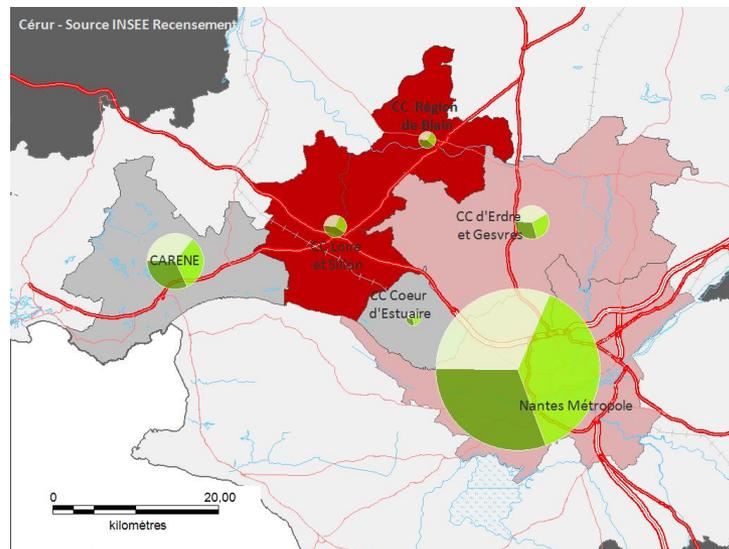
Leur poids est en diminution par rapport à 1999 où ils représentaient 18% de la population.

Cependant, ce public enregistre un taux de croissance (+1,2% en moyenne annuelle) largement supérieur aux moyennes enregistrées sur le département (-0,05%) et à l'échelle du périmètre du SCoT (-0,1%)

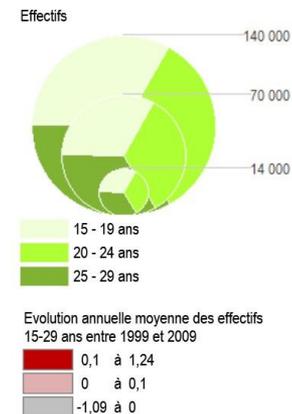
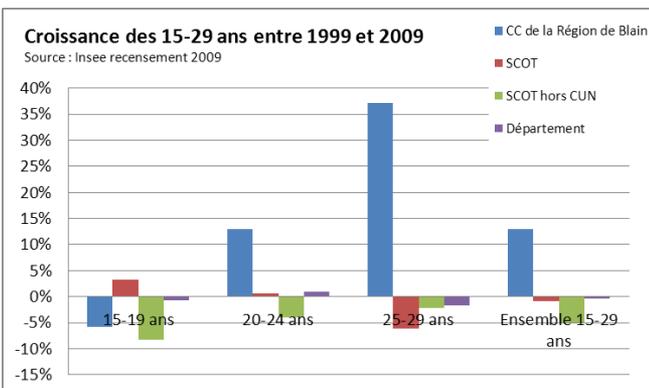
Cette croissance porte principalement sur les 20-29 ans, soit les jeunes en âge d'activité, arrivés « massivement » sur le territoire:

- +13% de jeunes âgés entre 20-24 ans (soit 79 personnes au total)
- +37% âgés entre 25-29 ans (soit 248 personnes)

L'absence de formations en cycle supérieur explique logiquement la diminution des 15-19 ans.



Légende :



Des emplois locaux (stages, intérim..) occupés par des jeunes sur le territoire mais des besoins en termes de logement et/ou d'hébergement difficiles à évaluer

44

Des structures présentes sur le Pays de Blain sont susceptibles de dégager des besoins en termes d'hébergement de courte durée, besoins qu'elles ne maîtrisent pas à ce jour :

□ Le Centre Hospitalier Spécialisé (CHS)

Le centre accueille près de 200 stagiaires par an (sur Blain et en activité extra hospitalière sur le nord du département), sur une durée moyenne de 6 semaines, en continu sur toute l'année. Le CHS dispose d'un patrimoine de **12 appartements en internat, réservés en priorité aux internes** (conventions avec écoles – ergothérapeutes...).

De manière exceptionnelle le centre peut aider des stagiaires du secteur médical (infirmiers..). Les stagiaires accueillis au CHS résidents dans un rayon de 50 kilomètres qui font le déplacement tous les jours.

La problématique de l'hébergement de ce public peut se faire ressentir pour des stagiaires éloignés du territoire et/ou sans permis de conduire, **mais la structure n'est pas en mesure de quantifier les besoins qu'elle est susceptible de dégager** pour de l'hébergement de courte durée.

□ Le futur Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Cette école aura un rayonnement à l'échelle interrégionale. Elle pourra accueillir au quotidien entre 120 et 200 personnes, entre personnel permanent et personnes accueillies en formation.

L'établissement **prévoit la création de 20 chambres pour assurer l'hébergement des stagiaires.**

Des besoins potentiels en hébergement pourraient s'avérer nécessaire, même s'ils sont difficiles à évaluer aujourd'hui.

Mais surtout, la création du centre sur Blain va générer des besoins en logement autonomes pour certains employés (hors dispositif logement jeune).

□ L'Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT)

Pas d'information disponibles à ce jour.

La mission locale et l'accompagnement du public jeune : des problématiques repérées dans l'accès vers l'autonomie

45

La Mission locale, accompagne les publics âgés de 16 à 25 ans dans leur parcours professionnel et social, et couvre le territoire des Communautés de Communes de Châteaubriant, Nozay et de Blain.

La Mission locale travaille en partenariat avec les services du Pays de Blain (service logement de la Communauté de Communes, travailleurs sociaux..) et les associations (FJT Nozay, Les Coteaux-CHRS..) facilitant ainsi l'accompagnement du public dans son parcours d'insertion professionnelle et d'accès à l'autonomie.

Concernant l'accès au logement, **l'organisme repère un certains nombre de difficultés vis-à-vis du public accompagné**, renvoyant à des problématiques spécifiques du Pays de Blain et plus généralement à une problématique reconnue de l'accès au logement des publics jeunes :

- **Parc locatif social** : une offre accessible en termes de loyer mais des **délais d'attente** qui ne correspondent pas à des demandes d'urgence, ou de réponse en termes d'hébergement de courte durée (< 1 an).
- **Parc locatif privé** : sur le territoire, une offre parfois **vétuste, voire insalubre**, mettant « le jeune » en situation de fragilité économique (factures énergétiques importantes, report sur sollicitation FSL).
- **Logement d'urgence** : des situation repérées de jeunes en rupture familiale et/ou hébergés par un tiers pour lesquels l'hébergement d'urgence peut être sollicité (en lien avec les mairies ou associations d'accompagnement de publics spécifiques). La faible offre d'hébergement d'urgence sur le territoire ne permet pas d'être suffisamment réactif pour répondre aux besoins, et le local SDF (local des routards) parfois mis à disposition n'est pas une offre adaptée. Faute de mieux, certaines situations d'urgence sont renvoyées vers Nantes ou Saint-Nazaire

- Des difficultés liées au **besoin de mobilité** : une problématique majeure à l'intérieur du territoire intercommunal, pouvant représenter un frein réel à l'accès à l'emploi
 - Le réseau de transport LILA du Conseil général : ne fonctionne qu'à la semaine (transport scolaire avant tout, pas de service le week-end), sur des horaires contraints, ne correspondant pas toujours aux horaires de jeunes actifs
 - Le service « Mobil Actif » : nécessité de disposer du Brevet de sécurité routière (BSR), coût 210€ avec possibilité d'être financé par la Mission Locale, coût difficile à supporter pour des jeunes aux ressources très modestes.

Encore une fois, les **besoins en termes de logement ou d'hébergement sont difficilement quantifiables**. Pour autant, le **développement d'une offre plurielle pour répondre à la diversité des situations rencontrées par ce public représenterait une réelle opportunité**, tant pour des jeunes du territoire désirant quitter le logis familial et s'inscrire dans un début de parcours résidentiel sur le Pays de Blain, que pour des jeunes venant de l'extérieur dans le cadre de formation ou d'emploi, pour des durées variées.

La Mission Locale repère également un enjeu de lisibilité sur l'offre d'hébergement d'urgence : disponibilité, interlocuteurs, lien avec l'accompagnement.

Habitat Jeunes Odyssée - FJT de Nozay

46

L'offre proposée par l'association « Habitat Jeunes Odyssée » de Nozay :

La structure dispose d'un immeuble de 26 logements proposant un total de 37 places, localisé sur Nozay . Tous ces logements permettent de bénéficier de l'APL.

Le FJT a développé une **offre complémentaire « d'habitat chez l'habitant »**. Réservé aux majeurs, ce dispositif permet de bénéficier de l'ALS dès lors que la durée d'occupation du logement est supérieure à 1 mois. Sur la **Communauté de Communes de la Région de Nozay**, le FJT enregistre aujourd'hui 6 hébergeurs pour 9 hébergements.

Une **démarche expérimentale** a également été mise en place **avec la Communauté de Communes d'Erdre-et-Gesvres** (dans le cadre d'une des actions de son PLH) via une convention passée entre le FJT et la collectivité pour le financement de l'expérimentation, concernant les frais de déplacements et le suivi-animation auprès des jeunes, le montant dépendant du projet. L'association réalise le démarchage par voie de presse pour identifier des hébergeurs potentiels et les informations sont relayées en mairie et par la Mission Locale pour les jeunes. Aujourd'hui, le territoire compte 11 hébergeurs pour 14 hébergements.

Au moment de la réalisation du diagnostic de PLH, la structure accueille, quelques jeunes issus du territoire du Pays de Blain :

- Des jeunes de l'ESAT (facilité de déplacements avec navette Blain-Nozay) – 2 jeunes au moment de l'enquête
- Des jeunes en emplois précaires (emploi saisonnier à Le Gâvre, laiterie Blain..) – 3 jeunes

L'association admet avoir des difficultés pour évaluer des besoins précis sur le territoire. Elle a déjà été sollicitée par Bouvron et Blain pour étudier la faisabilité de développer une offre sur le territoire, mais aucune suite n'a été donnée.

Des services sont également mis à disposition de ce public, pour faciliter la mobilité (Navette Blain-Vay-Nozay, « Mobil Actif » mis en place par l'association les Eaux Vives et dont des jeunes de Blain bénéficient) et elle n'enregistre pas de demande spécifique des jeunes actuellement accueillis dans la structure.

L'association propose le développement d'une offre en 2 temps sur le territoire du Pays de Blain

- Expérimentation de l'offre chez l'habitant, 1^{ère} forme permettant de recenser les besoins → *un potentiel à exploiter au regard du nombre de personnes seules vivant sur le territoire...*
- A plus long terme, la création de places en foyer soleil

Le développement d'une offre dédiée nécessite de prendre en compte les questions de mobilité

Le logement des jeunes en résumé :

47

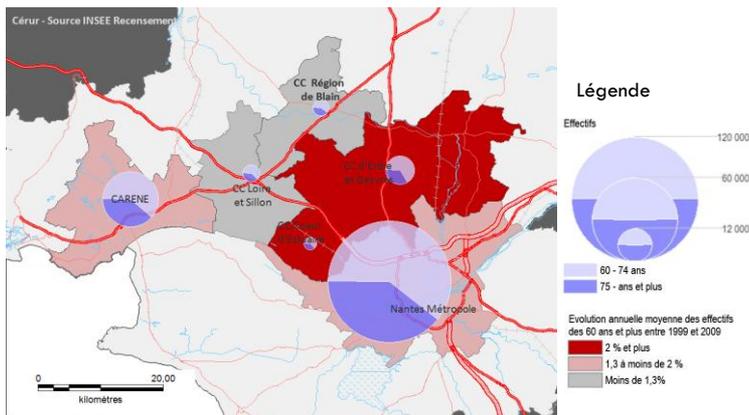
Des **besoins difficilement quantifiables** mais un potentiel de développement d'offre dédiée en direction de ce public

Au regard des éléments apportés, et des retours des acteurs accompagnant ou accueillant ce public, plusieurs enjeux repérés pour ce public :

- Des **jeunes « locaux » attachés au territoire et en recherche de décohabitation** mais des ressources incertaines rendant difficile l'inscription dans un début de parcours résidentiel
- Des **situation repérées de rupture familiale** pour lesquelles des situations adaptées sont nécessaires, notamment à travers l'accueil d'urgence
- Des **situations de mal logement au sein du parc locatif privé** qui fragilise ce public aux ressources modestes : dépenses énergie notamment qui fragilisent le maintien dans les lieux
- La nécessité de disposer d'une **offre plurielle** pour répondre aux diversités de situations, en dehors du parc de droit commun
 - L'hébergement chez l'habitant : une offre potentielle pour un public relativement autonome
 - Logements éclatés FJT : une vraie réponse pour le territoire, mais un manque d'animation / d'accompagnement pouvant être éprouvé pour des jeunes en début de parcours
 - Logement d'urgence : éclatement des réponses apportées (nombreux interlocuteurs à solliciter) et globalement peu de places disponibles lors de besoin
 - Le parc de droit commun : des difficultés quant aux délais d'attente (parc social), à la vétusté des logements et la précarité énergétique (parc privé)
- **Articuler offre de logement/hébergement et mobilité** : un impératif dans l'accès à l'autonomie

Les personnes âgées (60 ans et plus)

48

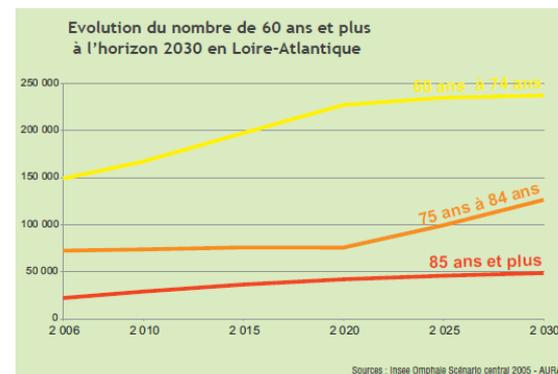
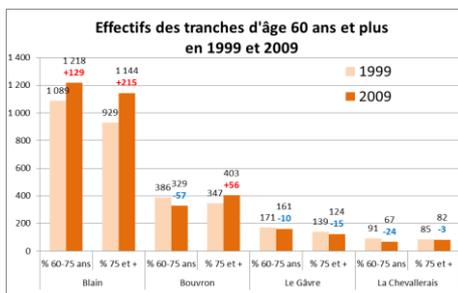


Plus de 2 725 personnes âgées de 60 ans et plus en 2009 sur le Pays de Blain, soit 23% de la population totale. Les retraités concentrant quant à eux 27% de la population active.

Des situations variables suivant les communes :

Sur Blain, ce public tend à augmenter alors que leurs effectifs diminuent sur les autres communes, expression d'un possible **retour des personnes âgées sur la ville centre**, pour se rapprocher des équipements et services.

Sur Bouvron la baisse des 60-75 ans compensée par l'augmentation des 75 ans et + indique le vieillissement naturel de la population résidente.



Quelques éléments de prospective :

A l'horizon 2030, les seniors (60 ans et plus) représenteront 28 % de la population de la Loire-Atlantique avec :

- Une progression rapide jusqu'en 2025 du nombre de personnes âgées de 60 à 79 ans avec l'arrivée dans ces âges des classes d'âge plus nombreuses de la période du baby-boom (1945 – 1974)
- Croissance rapide du nombre de 80 ans et plus jusqu'en 2015, puis ralentissement jusqu'en 2025. Nouvelle croissance rapide après 2025 sous l'influence du vieillissement des classes d'âge du baby-boom.

Les tendances d'évolutions réalisées à l'échelle du département devraient engendrer **une demande forte en termes de services adaptés aux personnes vieillissantes, d'offre de logements spécifique et d'interventions en faveur du maintien à domicile.**

Personnes âgées : une offre spécifique et intermédiaire qui se développe

49

Le développement d'une offre dédiée est présente dans les deux communes les plus structurées du territoire

Sur Blain :

- « Espace Domicile » résidence de 35 logements incluant des services à la personne (dont 15 logements financés via mutualité retraite et 15 logements PLUS/PLAI) = cette opération a rencontré des difficultés pour trouver des candidats répondant aux critères de ressources d'entrée dans le parc HLM
- Les Callistes : 3 logements dédiés à l'accueil de personnes âgées ou personnes handicapées

Sur Bouvron :

- Le Courtil Saint-Mathurin (18 logements)
- Projet Village Retraite (16 logements, porté par Habitat 44) à proximité du foyer médicalisé, en lien avec la maison de retraite pour bénéficier des services proposés (repas..). Actuellement ce projet rencontre des difficultés. En effet, la société en charge de la construction du Village Retraite est en dépôt de bilan.



Espace Domicile - Blain - 21 juin 2013



Courtil Saint-mathurin - Bouvron - 24 juin 2013



Village Retraite - Bouvron - 21 juin 2013

Personnes âgées : une offre spécifique et intermédiaire qui se développe

50

Des potentiels de développement :

Au regard du vieillissement de la population (actuel et projections), le développement d'une offre en direction de ce public paraît pertinente

Pour des ménages aux ressources diversifiées (entre petites retraites et anciens cadres)

Des enjeux portant également sur l'adaptation des logements, au regard du nombre de propriétaires occupants

Au regard du vieillissement de la population, le développement d'une offre dédiée est à poursuivre sur le territoire.

Le PLH sera attentif à la **diversité de l'offre à produire**, en termes de gamme de prix proposés, pour répondre aux différents profils de retraités présents sur le territoire (petites retraites, anciens agriculteurs, anciens cadres...) et permettre la réalisation de parcours résidentiel sur le territoire. La question du développement de l'offre devra également viser une approche globale et cohérente entre habitat/services/déplacements pour situer cette offre dans les communes.

En complément du développement de l'offre, la **question de l'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie** sera également travaillée. L'allongement de la durée de vie et les politiques en faveur du maintien à domicile inscrivent plus longtemps les personnes dans leur logement (près de 85% des français finissent leur vie à domicile). Les professionnels d'Habitat & Développement, réalisant des permanences sur Blain pour orienter la population sur des demandes de réhabilitation, confirment cette tendance en recensant des demandes de renseignements principalement de la part de ce public, pour l'adaptation de logements (adaptation des locaux, sanitaires, élargissement de portes, adaptation des cuisines..).

Gens du voyage : pas de problématique identifiée

51

Le Schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage, couvrant la période 2010-2016, recense :

- Une aire d'accueil de 5 emplacements sur Blain pour 10 places créée en 2009
- Des stationnements illicites identifiés sur la commune de Blain (3 à 4 fois par an) entre 2002 et 2008
- En termes de sédentarisation : des terrains identifiés sur Blain et Le Gâvre, mais sans infraction au code de l'urbanisme.

Commune	Nombre de terrains en 2001	Nombre de terrains en 2004	Nombre de terrains en 2008	Propriétaire	Locataire	Occupant sans titre	Infraction	Procédure régularisation	Procédure judiciaire
Blain			2	2			NON		
Le Gâvre		1	1	1			NON		
	17	32	32	21	3	0	8	1	0

Les communes n'ont **pas émis de remarques relatives** à des problématiques de stationnement illicite ou de propriété de terrains en infraction au code de l'urbanisme , ni même de besoins spécifiques relatifs à l'ancrage territorial de ce public.

L'aire de Blain semble suffisante à ce jour pour absorber les stationnements illicites observés sur le territoire.

Quid du développement d'une offre spécifique à destination de ce public ? Il s'agira de voir si les élus souhaitent s'investir sur cette question. Aujourd'hui, les enjeux sur ce public ne semblent pas prégnantes.

2. Volet Environnemental

2.1 La construction neuve et l'offre foncière

Recul du rythme de la construction neuve sur la période récente

Développement résidentiel dominé par l'individuel

Un développement urbain qui se réalise essentiellement dans le diffus

2.2 Consommation foncière due au logement

Offre foncière et construction neuve

2.3 Potentiels d'urbanisation et disponibilités foncières

D'importants potentiels fonciers, et des projets identifiés

Synthèse diagnostic : Volet environnemental

53

Atouts

- Un **réduction de la consommation foncière liée à l'habitat** entre les périodes 1999-2004 et 2004-2009
- **D'importantes réserves foncières** inscrites dans les différents PLU des communes

Opportunités

- Des **potentiels fonciers** et de nombreux **projets identifiés**
- Des **documents d'orientation et de planification** (SCoT, PLU) visant la réduction des consommations foncières, le recadrage de l'offre en zones urbanisées, de limiter/interdire le développement dans le diffus et favorisant le renouvellement urbain
- L'accompagnement des pratiques de **division parcellaires comme levier de densification / gestion économe du foncier**

Faiblesses

- Une **baisse de la construction neuve** sur la période 2007-2011, des dynamiques contrastées entre communes
- Un développement résidentiel porté **exclusivement porté par le privé**, en diffus ou via division parcellaire
- Pas de politique d'anticipation sur l'acquisition de foncier

Menaces

- Un **développement consommateur d'espace**, dominé par l'habitat individuel
- **Manque de maîtrise publique** sur les opérations d'aménagement (enjeu pour la qualité des opération, la maîtrise du rythme de développement, la maîtrise des coûts..)
- Un développement résidentiel « par opportunité », sans maîtrise du rythme de développement, renforçant le déséquilibre territorial entre communes du territoire

Enjeux volet environnemental

54

Piliers du développement durable	Enjeux du territoire
2- volet environnemental	2.1 Définir les ambitions de développement souhaitées par les communes sur les 6 années du PLH, en adéquation avec les documents de références
	2.2 Proposer un équilibre territorial à différentes échelles
	2.3 Définir un degré de maîtrise en matière de développement résidentiel

2. Volet environnemental

55

2.1 La construction neuve et l'offre foncière

Recul du rythme de la construction neuve sur la période récente

Développement résidentiel dominé par l'individuel

Un développement urbain qui se réalise essentiellement dans le diffus

2.2 Consommation foncière due au logement

2.3 Potentiels d'urbanisation et disponibilités foncières

Recul du rythme de la construction neuve sur la période récente

56

Des enjeux d'équilibre territorial :

- Diminution du poids de **Blain** dans la production neuve
- **Bouvron** 14% de la production neuve (période 2002/2011)

Le développement de l'habitat par l'individuel pose les questions de la consommation d'espace et de la diversification de l'offre

La construction neuve est à la baisse sur la période 2007-2011. La période de « montée en puissance » a concerné 2002-2006. On observe un recul de 36% de la construction neuve entre les périodes 2002-2006 et 2007-2011.

Des phénomènes contrastés s'observent entre communes :

- Division par deux du rythme de la production sur Blain et La Chevallerai, rythme en progression sur Bouvron et stabilité sur Le Gâvre.

Ces phénomènes contrastés soulèvent un enjeu **d'équilibre territorial** du développement résidentiel : sur la période 2002-2011, la production sur le territoire s'est développée sur les petites communes (15% Le Gâvre et 19% La Chevallerai), Bouvron, 2^{ème} commune la plus structurée du Pays de Blain, n'a concentré que 14% de la production neuve.

Sur la même période, Blain concentre 53% de la production neuve. Mais la commune enregistre une diminution de son poids relatif dans la construction neuve entre 2002/2006 (57% de la production) et 2007/2011 (46%).

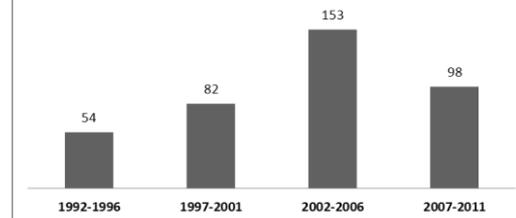
La production 2007-2011 représente 98 logements/an. Pour rappel, le PDH visait une production de 180 logts/an, le SCot 140 logts/an.

Caractéristique des territoires ruraux, la production neuve est marquée à 87% par l'habitat individuel (pur ou groupé).

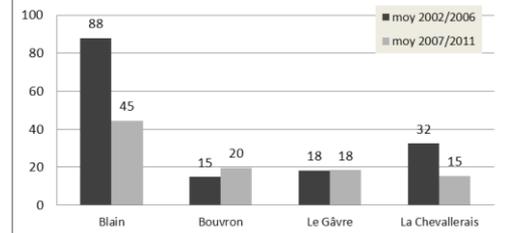
Le collectif, lui, est quasi exclusivement réalisé sur Blain, et Bouvron en moindre mesure.

En 2004, un « pic » de production de logements collectifs est enregistré sur Blain : 84 logements, dont 78 logements correspondant à des opérations de promotion immobilière, encouragées par les régimes de défiscalisation (De Robien notamment). Cette offre enregistre aujourd'hui une vacance élevée car non adaptée en termes de niveaux de loyers face aux capacités financières des ménages du territoire.

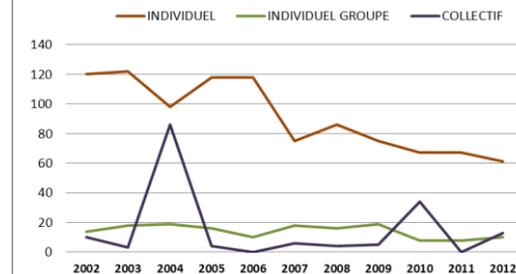
Nombre moyen annuel de logement commencés sur la CC Région de Blain par périodes sur 20 ans
Source : DREAL Sítadel 2012



Répartition de la construction neuve sur les périodes 2002/2006 et 2007/2011
Source : Sítadel 2012



Evolution de la construction neuve sur le Pays de Blain par nature de projet
source : Sítadel 2012



Un développement urbain qui se réalise essentiellement dans le diffus

57

Depuis 2008, seulement 5 opérations d'aménagement sont enregistrées sur le Pays de Blain, représentant une offre de 68 lots proposés dans des opérations d'aménagement.

Parmi lesquelles l'opération de **la Garenne de Rohan à Blain**, dont la première tranche de 40 lots est en cours de commercialisation . L'opération comptabilise au total 204 lots en individuel pur et 8 en individuel groupé, avec une production de 20% en logement locatif social (\approx 50 logements – 1^{ère} tranche 13 logements). Plus de 15 ha sont aménagés, soit environ 17 logements/ha, pour une surface moyenne de 765m² / logement.

Les quatre autres opérations (de 3 à 10 lots) sont entièrement commercialisées, hormis 2 lots restants à Bouvron sur l'opération d'éco-hameau. Ces opérations comptabilisent près de 25 ha aménagés, soit environ de 11 logements/ha, et une surface moyenne de 896m²/logement.

Hormis l'opération de Blain, **le développement résidentiel est porté exclusivement par le secteur privé.**

Le reste du développement de l'urbanisation s'est réalisé en diffus ou via divisions parcellaires. Près de 150 projets d'acquisition ont été réalisés par ce biais sur Bouvron, La Chevallerais et Le Gâvre.



La Garenne de Rohan - Blain - 24 juin 2013



La Garenne de Rohan - Blain - 12 mars 2013



Eco-hameau - Bouvron - 24 juin 2013

Un développement urbain qui se réalise essentiellement dans le diffus

58

Tableau récapitulatif des opérations réalisées et en cours depuis 2008 (source : questionnaires communaux)

Commune	Nom de l'opération	Opérateur	Surface totale de l'opération (en m ²)	Détail						
				Date du permis d'aménager / permis de lotir	Nombre de lots total			Taille minimale des lots (en m ²)	Taille maximale des lots (en m ²)	Nombre de lots restant à commercialiser actuellement
					Dont nb lots destinés au logement individuel pur (libre de constructeur)	Dont nb lots destinés au logement individuel groupé	Dont nb lots en programmes collectifs (privé ou HLM)			
Blain	Lotissement La Garenne de Rohan	Lotisseur	156080	22/10/2010	204		8	300	650	En cours Tranche 1 = 40 lots
	Lotissement MUSTIERE	Privé	7560	19/01/2009	10			570	790	0
	DIFFUS	Particuliers : DP ou PC valant division			NR	NR		NR	NR	NR
La Chevallerais	Lotissement (permis d'aménager)	Consorts Fraboul	3738	29/06/2010	3			851	1640	0
	DIFFUS	Particuliers : DP ou PC valant division		Période 2008/2012	42					
Le Gâvre	Domaine de l'Orée de la Ville Franche	Sté RABINE PROMOTION	5294	06/02/2008	9			420	561	travaux achevés 31/10/2008
	Lotissement la grande prairie	SAS LA FRESNAIS		06/06/2006	22					terrains vendus en 2008/2009
	DIFFUS	Particuliers : DP ou PC valant division		Période 2008/2012	58	2				
Bouvron	Eco-hameau Le Clos d'Emile	L'aménageur bioclimatique	8500	13/03/2009	6		(1 lot pour une salle commune)	245	466	2
	DIFFUS	Particuliers : DP ou PC valant division		Période 2008/2013	47					

NB: La Chevallerais est actuellement en train d'être raccordée à la station d'épuration de Blain; impossibilité de délivrer plus de 3 PC par lot.

Un développement urbain qui se réalise essentiellement dans le diffus

59

Ces pratiques de développement en diffus ou via divisions parcellaires **tendent aujourd'hui à être maîtrisées** dans certains documents d'urbanisme, ou visent à être anticipées. A titre d'exemple :

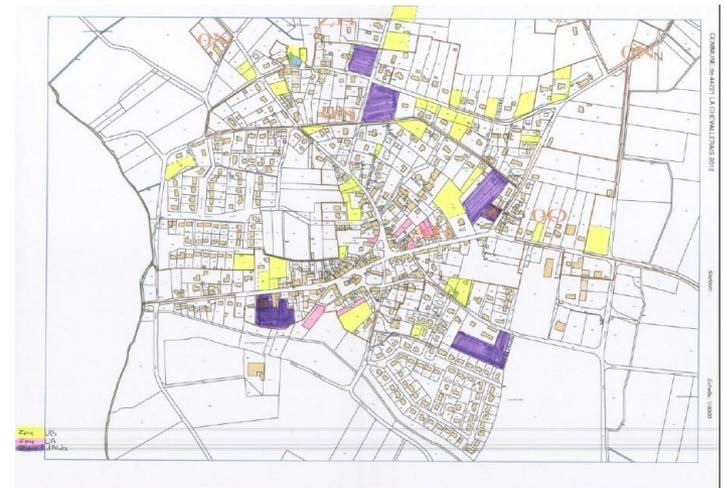
- Le PLU de Bouvron (modifications 2012/2013) limite aujourd'hui les constructions uniquement dans les villages et dents creuses. Il interdit également les pratiques de division (construction en *double rideau*) sauf si l'emprise sur l'espace public le permet. Ces modifications viennent « corriger » des effets pervers permis par le PLU et par lesquels les 20 logements/an initialement inscrits au PADD du PLU ont été largement atteints.
- La Chevalleraiis souhaite anticiper l'impact des divisions parcellaires sur sa commune. Elle a recensé l'ensemble des terrains pouvant potentiellement faire l'objet de découpage parcellaire pour mesurer leur impact en termes de coût imputé aux finances locales (raccordement aux réseaux..).

À travers le SCoT, Le Pays de Blain **souhaite atteindre un objectif de 30% de la production de logement en renouvellement urbain**. La division parcellaire, si elle est anticipée et accompagnée, offre un potentiel important de renouvellement urbain sur le territoire.

La question de la maîtrise des opérations d'urbanisme par les communes est un des enjeux fort du PLH.

La question de **l'observation et du suivi** des opérations fera également l'objet d'un point particulier dans le cadre de la mise en place d'un observatoire de l'habitat. Aujourd'hui, et tel que le montre le tableau récapitulatif des opérations du territoire, les projets en diffus ou divisions ne permettent pas de renseigner sur les coûts pratiqués ni tailles de parcelles... l'encadrement de ces pratiques devra également comporter un volet de suivi pour contribuer à une meilleure connaissance du marché foncier sur le Pays de Blain.

Travail d'identification des gisements foncier sur la commune de La Chevalleraiis



2. Volet environnemental

60

2.1 La construction neuve et l'offre foncière

2.2 Consommation foncière due au logement

Offre foncière et construction neuve

2.3 Potentiels d'urbanisation et disponibilités foncières

Offre foncière et construction neuve

61

Indications : Sur le volet foncier, les données issues des questionnaires communaux n'ont pas permis d'évaluer la consommation observée sur le territoire entre opérations d'aménagement et le diffus – précisions à apporter ultérieurement

Le **SCoT** observe une consommation de 10 ha par an en faveur de l'habitat pour la période 2004-2009.

Soit une réduction de la consommation par rapport à période antérieure.

La méthode de calcul utilisée ne prend pas en compte les opérations réalisées sous forme de division parcellaire.

A partir des données Sitadel (permettant de calculer la consommation nette liée à l'habitat, hors espaces publics, voiries..), et sur une autre période de production, ce sont **près de 41 ha consommés sur 2007-2011**, soit près de 8 ha/an pour la réalisation de 98 logements en moyenne annuelle.

Les données mobilisables pour la réalisation du diagnostic ne permettent pas de comparer les sources, ni de se baser sur les mêmes périodes.

Le **SCoT définit un objectif de réduction de la consommation d'espaces de 10%**, à partir des 10ha observés.

Les objectifs de 30% de la production en renouvellement urbain seront à décliner finement à l'échelle du territoire pour être compatible avec le SCoT.

AURAN	en ha consommés /an	CARENE	CC Cœur d'Estuaire	CC d'Erdre et Gesvres	CC de la Région de Blain	CC Loire et Sillon	Nantes Métropole	Total
1999 - 2004								
Centres urbains denses, tissu résidentiel et mixte	44	6	54	13	23	107	247	
Sites d'activités	24	5	10	2	2	70	113	
TOTAL	68	11	64	15	25	177	360	
2004 - 2009								
Centres urbains denses, tissu résidentiel et mixte	45	5	31	10	19	83	193	
Sites d'activités	29	2	16	2	4	76	129	
TOTAL	74	7	47	12	23	159	322	

MÉTHODOLOGIE - AURAN

Le calcul de la consommation d'espaces par l'urbanisation inclut :

- le bâtiment,
- la parcelle d'assise du bâtiment,
- les espaces publics (voiries, stationnements, déplacements doux et transports collectifs, places, squares, autres espaces publics aménagés ou non et liés au quartier...),
- et les équipements et services nécessaires à la vie du quartier et de la commune (crèches, écoles, salles de quartiers, sports et loisirs, jardins familiaux, commerces,...).

2. Volet environnemental

62

2.1 La construction neuve et l'offre foncière

2.2 Consommation foncière due au logement

2.3 Potentiels d'urbanisation et disponibilités foncières

D'importants potentiels fonciers, et des projets identifiés

D'importants potentiels foncières, et des projets identifiés

63

Les questionnaires communaux renseignés par les communes ont permis de relever **190 ha identifiés** pour l'ensemble du territoire, dont 62 ha en zone 1AU.

	Zones d'urbanisation future disponibles à ce jour dédiée à l'habitat (en ha)	
	1 AU	2AU
Blain	20	24
Bouvron	23,9	72,1
Gâvre	14,4	12,6
Chevallerais	3,7	19,6
PAYS DE BLAIN	62	128,3

Commune	Localisation :	Surface (en ha)	Zonage POS/PLU de la réserve : U, NA/AU, N, A, ...	Vocation prévue :
Blain	Plusieurs zones 1 et 2 AU dont la commune est propriétaire. Le but est d'acheter des parcelles stratégiques (PLU)			
La Chevallerais	AH 529 – rue des Cormerais	1597 M ²	UL	Extension d'équipement culturel
	ZH 265 – Les Closes	6049 m ²	2 AU a	Vocation d'habitat
Le Gâvre	17 rue de l'Eglise	460m ²	Ub (D1499 ancienne maison des sœurs)	Logement social
Bouvron	Eco-quartier des landes de Bardoul	4,16 ha	1AU	Habitat
	Ancienne poste G281	1045 m ²	U	Habitat/service commerce
	Immeuble datin	880 m ²	U	Habitat/service commerce
	G1912 (ancien médecin)	128 m ²	U	Habitat/service
	Parcelle YL 02	9242 m ²	A	agricole
	Parcelle ZC78	3210 m ²	A	agricole
	Parcelle B817 la basse ville	3800m ²	A	agricole
	Unité foncière (proximité terrain de foot)	83 717 m ²	1AU et U	Projet de densification entre terrain foot et continuité du bourg
	G1463	490 m ²	U	Pas de vocation prévue
	G1364	628m ²	U	Pas de vocation prévue
G1476	1699 m ²	U	Pas de vocation prévue	
ZL31	24070 m ²	Ue	Remembrement possible	

En partant d'une **hypothèse d'une production de 140 logements/an** à partir des objectifs inscrits dans les 4 PLU (hors objectifs de rénovation inscrits pour Bouvron) calculée pour un **densité moyenne de 15 logements / ha**, le territoire dispose de **près de 7 années de production de logement en 1AU**, couvrant ainsi la totalité de la durée du PLH.

Ces hypothèses de production ne comptabilisent pas les Zones AU mixtes déjà recensées sur le territoire, ni le potentiel concerné par les divisions parcellaires.

Elles sont également calculées hors potentiel de renouvellement urbain favorisé par le SCoT.

Un arbitrage sera nécessaire dans le cadre du PLH pour étudier le potentiel de développement résidentiel sur des zones déjà identifiées, dans le sens d'un développement durable du territoire.

D'importants potentiels foncières, et des projets identifiés

64

Projets d'urbanisation et réserves foncières (questionnaires communaux) :

Commune	Localisation	Programme du projet	Date prévisionnelle de commencement	Statut de propriété (public, privé ou mixte)
Blain	Projet de village séniors	15 logements	En cours de réflexion	privé
	Rue de la Petite Arche	50 logements (10 logements sociaux)	Permis pas encore déposé	privé
	Le Grand Moulin	Accueil projets : EHPAD, Hébergement & Accueil de jour ADAPEI et Habitat	Pas déterminée	privé commune
	Les Callistes (Rue St Laurent)	Logements intermédiaires (10 lgts dont 3 accessibles PA/PH)	Travaux en cours	bailleur
La Chevallerais	Zone de la Close	Projet en cours de définition : mixte habitat (location, accession) et commerces		
Le Gâvre	Le PLU datant de 2005 est en cours de modification. Le but étant de réduire les espaces ouverts à l'urbanisation. Comme pour la commune de Bouvron, le choix est fait de continuer à développer les villages de la commune hors centre-bourg. Il n'y a pas de projet actuellement en cours			
Bouvron	Village retraite	16 logements		Habitat individuel
	Eco-quartier des landes de Bardoul	50 logements	(voir avec les élus)	Habitat mixte (20% LLS)
	La poste (en lien avec habitat 44)			
	Imeuble datin (en lien avec la SELA)			



3. Volet économique

3.1 Les projets structurants

Projets structurants

3.2 Le fonctionnement du marché à l'achat

Marché privé neuf : vente de terrains

Des niveaux de prix sensiblement inférieurs aux moyennes et aux territoires voisins

Un marché privé ancien actif

Un marché de l'accession soutenu par le Prêt à taux zéro (PTZ)

L'avis de professionnels dans le marché de l'accession neuf et ancien

3.3 Le fonctionnement du marché en location

Données de cadrage sur le parc locatif

Un parc locatif privé concentré sur Blain

Le parc locatif social concentré sur la ville centre

Développement du par cet demande locative sociale

Les règles du contingent prioritaire préfectoral en Loire Atlantique

Le parc de logements locatifs conventionnés par l'ANAH

Le parc de logements communaux

Synthèse diagnostic : Volet économique

66

Atouts

- Un **positionnement géographique stratégique** offrant un bon compromis entre accès au littoral et proximité de Nantes Métropole
- Un **territoire attractif pour des projets d'accession**, notamment pour des ménages modestes : coûts abordables (foncier, logement), niveaux de prix inférieurs aux territoires voisins
- Un **marché privé ancien dynamique**, favorable au renouvellement du parc existant
- Un **parc locatif** bien présent sur la ville centre

Faiblesses

- Un **replis des ventes de terrains** plus rapide qu'à l'échelle du département de Loire-Atlantique
- Un **parc locatif** aux **problématiques plus qualitatives** que quantitatives
 - Décalage locatif privé cher / parc privé social de fait
 - Image négative du parc social en collectif (spécifique Blain)
- Manque de coordination des structures d'accompagnement des publics aux problématiques spécifiques
- Un faible taux de rotation dans les logements communaux

Opportunités

- Le Pays de Blain vise un **développement économique diversifié pour fixer l'emploi** pour la population résidente
- Des **projets structurants**, venant renforcer l'attractivité du territoire : création du centre de formation du SDIS 44, projet d'aéroport
- Une réflexion sur le quartier Saint-Laurent pour l'ouvrir sur la ville

Menaces

- Une faible maîtrise publique et perspectives de réduction de l'offre foncière risquant de compliquer les projets d'accession
- Des « limites » au potentiel d'accession dans l'ancien
- Des orientations du **financement du parc locatif social** sur les pôles de développement (PDH) interrogeant l'échelle d'organisation de la mixité sociale sur le territoire
- Risque de non **renouvellement du conventionnement du parc locatif privé**, contribuant à la diversification de l'offre

Enjeux volet économique

67

Piliers du développement durable	Enjeux du territoire
3- Volet Economique	3.1 Soutenir la diversification de l'offre résidentielle et garantir la réalisation de parcours résidentiels sur le Pays de Blain
	3.2 Favoriser le développement d'une offre diffuse en travaillant sur le développement du parc locatif et du parc privé conventionné
	3.3 Soutenir et accompagner la transformation du parc locatif confronté à des problématiques plus qualitatives que quantitatives
	3.4 Organiser le développement du parc locatif social sur le territoire

3. Volet économique

68

3.1 Les projets structurants

Projets structurants

3.2 Le fonctionnement du marché à l'achat

3.3 Le fonctionnement du marché en location

Les projets structurants impactant le Pays de Blain

69

Des projets impactant le territoire, à prendre en compte dans la politique de développement

Concernant l'aéroport : des 7^{èmes} conclusions d'études projetant un impact économique limité...

Le futur centre de formation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Cette école aura un rayonnement à l'échelle interrégionale. Elle pourra accueillir au quotidien entre 120 et 200 personnes, entre personnel permanent et personnes accueillies en formation.

La création de l'établissement a été abordé dans la partie du diagnostic relative aux jeunes, en tant que structure susceptible de générer des besoins d'hébergement (pour l'accueil de stagiaires notamment). Pour autant, l'accueil du SDIS va susciter des besoins en logements autonomes pour certains employés. Ces besoins sont aujourd'hui difficiles à évaluer, mais l'objectif de diversification de l'offre sur le territoire avec la mise en œuvre du PLH permettra d'offrir les meilleures conditions d'accueil pour de nouvelles populations.

Le projet d'aéroport

Le transfert de l'aéroport va engendrer des mouvements de relocalisation d'entreprises et d'emploi sur la nouvelle plateforme, et autour (impacts sur 30km autour du futur aéroport).

La création d'emplois directs et indirects va nécessiter de préparer l'accueil de populations supplémentaires.

Une étude prospective est en cours « *analyse des dynamiques territoriales consécutives à l'ouverture de l'aéroport Grand Ouest* » pour identifier les scénarios d'implantation de cet équipements et ses impacts à l'échelle du territoire métropolitain.

Aujourd'hui, professionnels et acteurs de l'habitat ne mesurent pas d'impact majeur du projet d'aéroport sur le fonctionnement du marché. Jugé à priori comme levier d'attractivité et de développement résidentiel pour le territoire, avec des répercussions à craindre sur l'augmentation des prix et de nouveaux besoins à anticiper, aucun emballement n'est observé, chacun restant dans une position attentiste.

Le Pays de Blain vise « un développement économique diversifié pour contribuer à fixer l'emploi pour la population résidente » (SCoT)

Cet objectif affiché par le Pays de Blain ne concoure pas, aujourd'hui, à accueillir de nouveaux ménages mais bien de les maintenir sur le territoire. Il s'agit cependant d'offrir les conditions de réalisation de parcours résidentiel tout au long de son « trajet de vie » sur le territoire.

3. Volet économique

70

3.1 Les projets structurants

3.2 Le fonctionnement du marché de l'accession

Marché privé neuf : vente de terrains

Marché privé neuf : des niveaux de prix sensiblement inférieurs aux moyennes et aux territoires voisins

Un marché privé ancien actif

Un marché de l'accession soutenu par le Prêt à taux zéro (PTZ)

L'avis de professionnels dans le marché de l'accession neuf et ancien

3.3 Le fonctionnement du marché en location

Marché privé neuf : vente de terrains

71

Recul des terrains vendus

Un replis des terrains vendus entre 2006 et 2011: -55% contre -20% en moyenne sur le département

L'explication de ce recul des ventes pourraient être l'expression de 3 phénomènes, portés sous forme d'hypothèse :

- Un recul de la demande lié aux impacts de la crise immobilière et économique
- L'impact des politiques PLH menées sur Nantes Métropole, visant à développer des produits en accession à coût abordable pour limiter l'évasion résidentielle
- Un manque d'offre sur le territoire : pas d'opérations publiques sur le territoire, hormis sur Blain.

Constat d'une baisse des prix des terrains

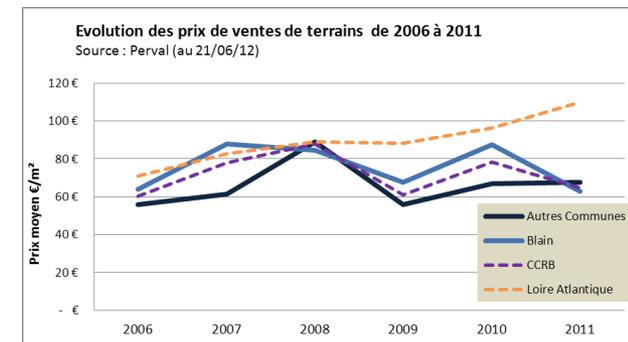
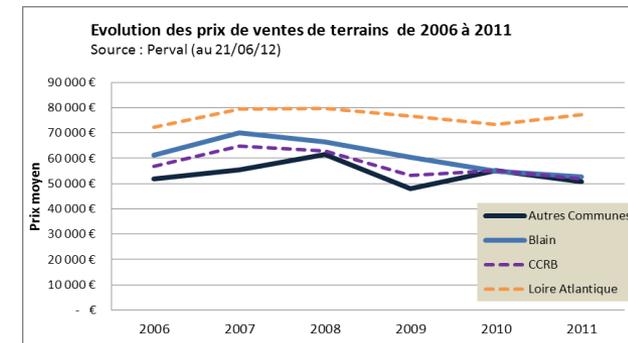
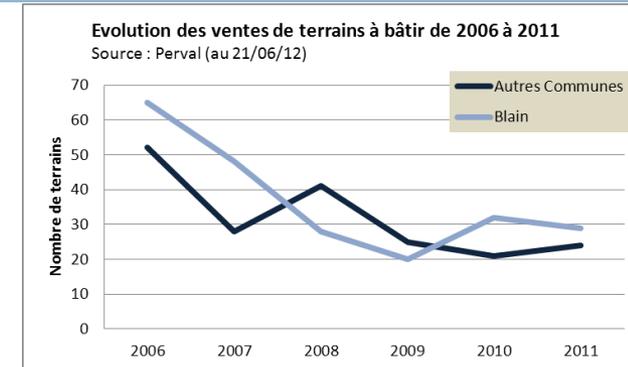
Le graphique ci-contre montre des tendances à la baisse concernant le prix global des terrains, en décalage avec celles observées sur le département enregistrant une relative stabilité.

Les niveaux de prix au m² se maintiennent dans une fourchette de 60-80€/m² comparativement au département où ils se situent autour de 100-110€/m², en progression depuis 2008.

Sur Blain, les prix ont tendance à baisser depuis 2007. Ce phénomène est plus marqué qu'à l'échelle départementale, et se poursuit en 2011 contrairement à la moyenne départementale.

Sur les autres communes, les évolutions des niveaux de prix ont été plus fluctuantes.

Les professionnels observent un micro phénomène « d'emballlement » des prix qui stagnerait depuis 2 ans.



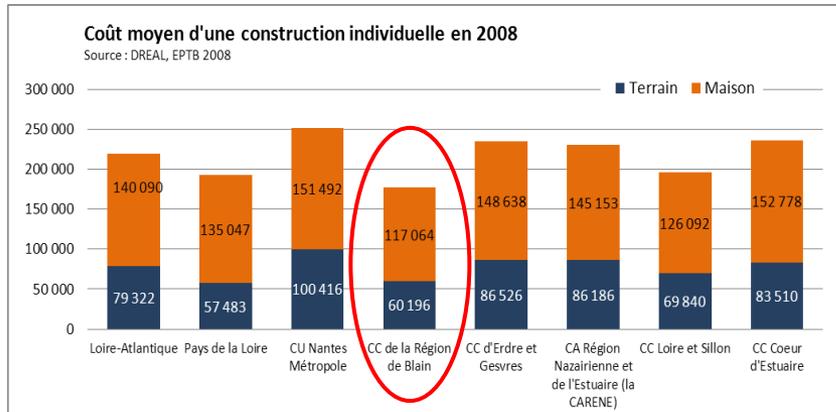
Marché privé neuf : des niveaux de prix sensiblement inférieurs aux moyennes et aux territoires voisins

72

En matière de coût global d'opération de construction de maison individuelle, **le Pays de Blain reste le territoire le plus attractif pour des accédants à la propriété modestes à l'échelle du périmètre du SCoT**

Les écarts de prix observés sont de l'ordre de 10 à 40% moins chers que sur les autres territoires pour des projets similaires.

Le budget global d'un projet d'accession est autour de 177 000€ contre 219 000€ en moyenne sur le département



Les données disponibles auprès de la DREAL, relatives à l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) reposent sur la période 2008. Attente des nouvelles séries de données pour observer si les évolutions confirment les données PERVAL sur la diminution des prix observés sur le territoire.

(données EPTB 2011 prévues en septembre 2013)

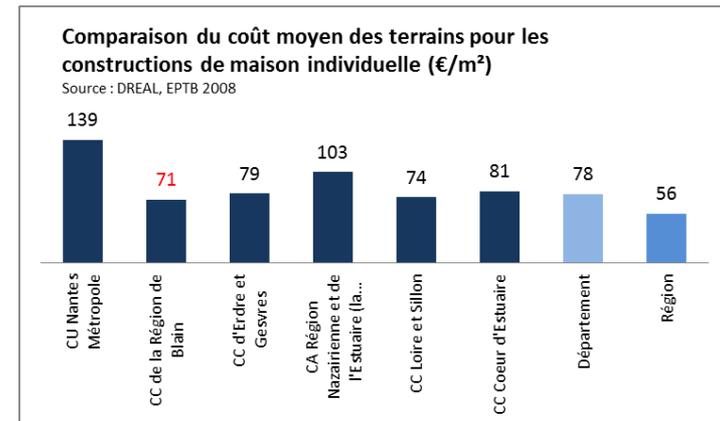
Les prix du foncier sont inférieurs à la moyenne départementale, et globalement les plus bas du territoire du SCoT.

Le terrain représente 34% du coût de l'opération sur le Pays de Blain contre 36% en moyenne en Loire-Atlantique.

Sur les autres EPCI du SCoT, le coût du terrain représente entre 35% et 36% du coût de l'opération, jusqu'à 40% (Nantes Métropole).

Ainsi, à l'échelle du territoire du SCoT, le Pays de Blain garde des niveaux de prix attractifs.

Les niveaux de prix observés s'approchent cependant des prix pratiqués en première couronne de l'agglomération nantaise. À titre d'exemple, les prix pratiqués sur la Communauté de Communes de la Région de Nozay, territoire voisin du Pays de Blain, avoisinent les 56€/m².



Un marché privé ancien actif

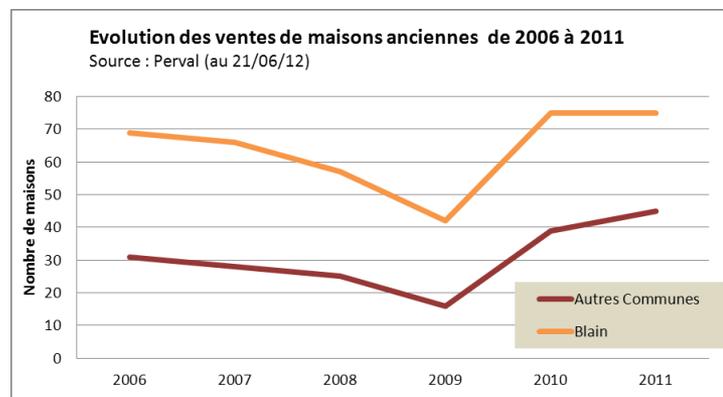
73

Le marché de l'occasion a été actif et enregistre même une augmentation depuis 2009.

Le Pays de Blain enregistre près d'une centaine de ventes par an.

Ce dynamisme observé sur le marché de l'ancien pourrait expliquer en partie le recul des ventes de terrains et/ou le recul de la construction neuve comme l'expression d'un **phénomène de report vers l'accession dans l'ancien**. Ce marché semble également avoir été soutenu par l'éco PTZ. Ainsi, **malgré l'orientation du PTZ+ vers le neuf, le marché de l'ancien reste dynamique sur le territoire**.

Les professionnels interrogés estiment ce **marché porteur** pour le territoire, notamment pour une clientèle locale recherchant des biens à rénover.

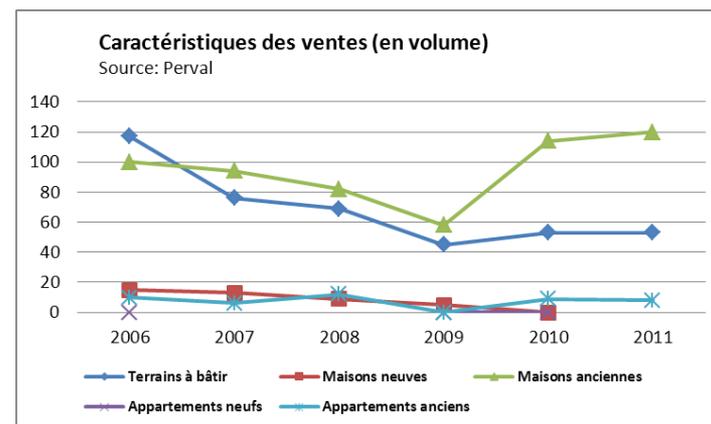


Caractéristiques des ventes sur le Pays de Blain

En définitive, **depuis 2009 le marché de l'ancien représente la plus forte activité**. Ce constat est positif pour le « renouvellement naturel » du patrimoine existant, de nombreuses réhabilitations étant réalisées, mais interroge quant à sa pérennité pour ce marché par nature limité.

Le marché de la construction neuve est quasi exclusivement libre de constructeur ce qui explique le poids important des terrains à bâtir par rapport aux maisons et appartements neufs. Les opérations en VEFA, ou « clés en main », n'existent pas sur le territoire.

De la même manière, il n'existe **quasiment pas de marché pour la vente d'appartements**. Dans le neuf, l'évincement du territoire aux dispositifs de défiscalisation n'attire pas de promoteurs. Dans l'ancien, les produits de centre-bourg sont peu valorisés et globalement peu recherchés dans un projet d'accession au profit de l'acquisition de maison individuelle. Les investisseurs locaux sont peu nombreux, et le potentiel est très limité.



Un marché de l'accession soutenu par le Prêt à taux zéro (PTZ)

74

Le volume de prêts accordés confirme l'attractivité du territoire pour des ménages modestes

Les projets d'accession aidée représentent un ratio de 59 PTZ accordés pour 1000 habitants entre 2000 et 2009 sur le Pays de Blain.

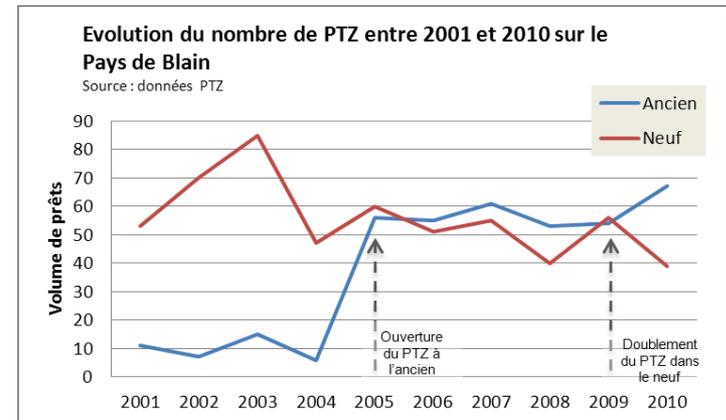
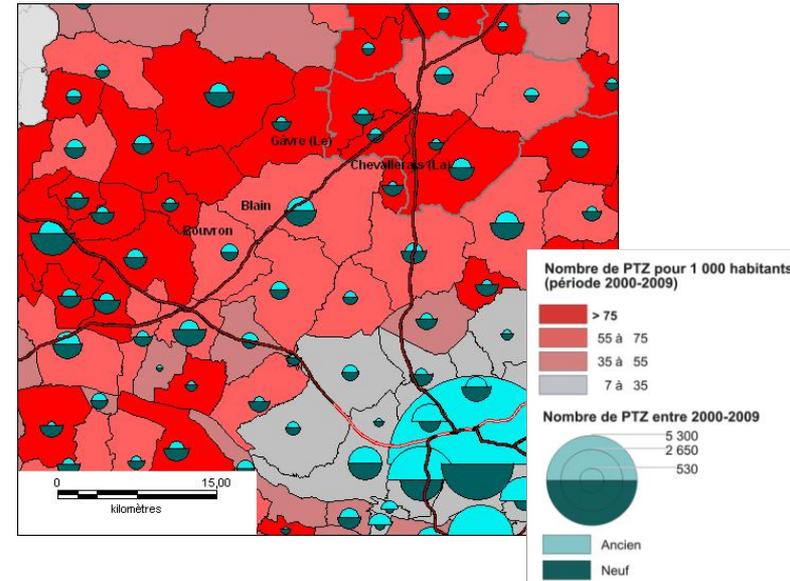
Ce ratio confirme l'attractivité du territoire pour des accédants modestes, en particulier sur La Chevallerais et Le Gâvre où ce ration dépasse les 90 %.

Un ratio comparable à ceux observés sur des territoires périurbains, favorisés pour des ménages aux ressources modestes en recherche d'accession et de cadre de vie : CC Loire Sillon 59 %, CC Région de Nozay 69 %, 53 % Vignoble Nantais.

Dans le neuf comme dans l'ancien, l'accession sociale pèse de manière significative.

De manière générale, la majorité des PTZ accordés l'ont été dans le neuf, représentant 59% des prêts accordés entre 2001 et 2009.

Des décalages s'observent entre communes, en lien avec l'offre disponible selon les communes. Ainsi, plus de 70% de prêts ont été accordés dans le neuf pour Le Gâvre et La Chevallerais. Ils concernent la moitié des prêts accordés sur Blain et Bouvron, disposant d'une offre plus importante dans l'existant.



L'avis de professionnels dans le marché de l'accession neuf et ancien

75

À l'unanimité, les professionnels considèrent le Pays de Blain comme un **territoire attractif** représentant un bon compromis entre proximité du pôle d'emplois nantais, de la côte atlantique et des prix accessibles.

Ils observent des **contrastes internes au territoires**, liés en partie à la proximité des axes routiers. Les secteurs situés au plus près des axes routiers étant les plus prisés, notamment pour l'arrivée d'actifs travaillant sur la métropole nantaise.

Blain reste la commune la plus prisée, car elle dispose des aménités d'un pôle urbain, **La Chevallerais** tend « à glisser en 2^{ème} couronne de l'agglomération nantaise » du fait de proximité immédiate de la 2x2 voies, et voit ses prix augmenter (160 à 220K€). Le Gâvre, commune plus excentrée mais disposant de commerces et services est considérée comme « commune tremplin » pour un projet de primo-accession.

Marché fortement prisé pour de la primo-accession, les professionnels observent 2 profils distincts :

- Les « locaux » : disposant de ressources excédent rarement les 3000€/ménage pour un couple
- Les « nantais » : aux ressources plus importantes, clientèles privilégiant « une bonne affaire » en termes de rapport qualité/prix.

Concernant les **types de biens recherchés**, les demandes les plus courantes se tournent vers :

- **Des terrains ne devant pas excéder 60K€**
 - **Des bien à rénover** : dont le coût moyen ne doit pas dépasser 100-140K€ pour un logement hors travaux, et 160-170K€ maximum pour un bien à rénover, travaux compris (isolation phonique et/ou thermique)
 - **Plus ponctuellement**, la vieille bâtisse en pierre pour un public plus aisé.
- De manière générale, la **demande reste orientée vers la maison individuelle avec jardin**, pour **des surfaces de jardin plus petites**.

Les segments du marché moins couverts identifiées par les professionnels :

- **Les produits demandés et rares**, renvoyant à un enjeu d'offre à développer
 - ✓ Le pavillon (de plain-pied) en centre-ville, neuf ou rénové, notamment pour un public âgé,
 - ✓ Un public potentiel pour de la location ou accession en appartement, disposant de certaines commodités (ascenseur..),
 - ✓ Le terrain en diffus : aux alentours de 100€/m² non viabilisés pour une surface de 600-700m². Ce produit correspond moins à une offre à développer dans le cadre d'une politique habitat visant la réduction de la consommation foncière. Ce constat renseigne néanmoins sur la disparition potentielle d'une telle offre sur le territoire, ayant attiré de nombreux candidats à l'accession.
- **Les biens difficiles à placer** renvoyant à un enjeu sur le devenir de ces biens (et d'identifier si ces biens correspondent à la vacance structurelle enregistrée)
 - ✓ Les biens excentrés, avec beaucoup de travaux à réaliser, soit des travaux plus lourds pouvant toucher au gros œuvre de la construction
 - ✓ La maison nantaise des années 60-70's, à l'écart du centre (travaux lourds, mauvaise configuration du bâti) souffrant d'obsolescence
 - ✓ Les biens situés en centre bourg de Bouvron, produits pour lesquels le projet de déviation de la commune devra permettre de travailler sur une offre nouvelle à développer

De nouvelles demandes sont également identifiées sur le territoire, provenant de **familles monoparentales**, disposant de petits budgets, en seconde accession. Cette demande concernerait principalement des locaux.

Des demandes formalisées pour le centre-bourg : **pouvoir se déplacer à pied vers les commerces/services devient** également un **argument** dans le projet d'accession. Ainsi, des sous-secteurs comme Saint-Omer-de-Blain ou La Chaussée deviennent moins demandés car moins praticables à pied vers le centre-ville.

3. Volet économique

76

3.1 Les projets structurants

3.2 Le fonctionnement du marché à l'achat

3.3 Le fonctionnement du marché locatif

Données de cadrage sur le parc locatif

Un parc locatif privé concentré sur Blain

Le parc locatif social concentré sur la ville centre

Développement du parc et demande locative sociale

Les règles du contingent prioritaire préfectoral en Loire Atlantique

Le parc de logements locatifs conventionnés par l'ANAH

Le parc de logements communaux

Données de cadrage sur le parc locatif

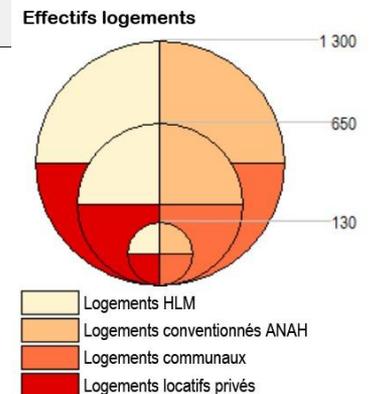
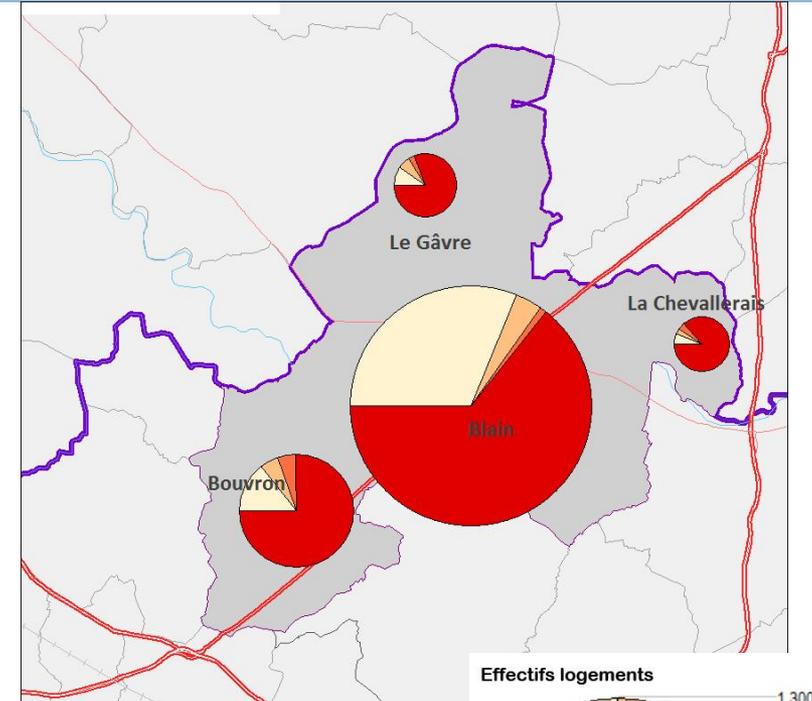
77

Le Pays de Blain totalise une offre locative de 1 723 logements (cumul de différentes sources¹) représentant 28% du parc total

→ Dont 1 222 logement dans le parc locatif privé soit 71 % du parc locatif total et 20% du parc de résidences principales. Une offre qui est donc relativement bien représentée sur le territoire.

→ Dont 501 logements dans le parc social (public et privé), soit 29 % du parc locatif et 8% du parc de résidences principales

- 393 logements locatifs sociaux
- 72 logements privés conventionnés
- 36 logements communaux



¹Sources mobilisées pour comptabiliser l'offre locative : données DREAL (locatif privé), communes (logements communaux et locatifs sociaux – données actualisée au moment du diagnostic)

Un parc locatif privé concentré sur Blain

78

Le parc locatif privé est concentré sur Blain, qui comptabilise près de 800 logements, soit les $\frac{3}{4}$ du parc, et conforte son rôle de pôle urbain au sein de l'espace communautaire.

Ce parc est essentiellement ancien : la **moitié du parc est antérieure aux années 50** (contre 38% en moyenne pour l'ensemble du parc), jusqu'à 58% du parc antérieur aux années 50 sur Bouvron.

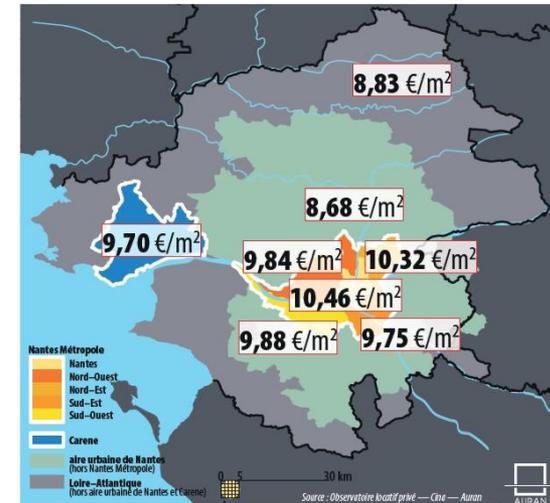
Sur La Chevallerais le parc est plus récent, en lien avec le développement de l'habitat sur la commune.

La répartition de la typologie des logements est équilibrée : 1/3 de T1-T2, 1/3 T3 et 1/3 T4 et plus. Toutefois, au regard de la typologie des ménages (importance des petits ménages) on peut s'interroger sur l'adéquation de l'offre avec la demande exprimée.

Le niveau de loyer (8,68€ en moyenne) correspond au double du niveau de loyer du parc social (privé et public). Comme le montre la carte ci-contre, le niveau de loyer est le moins élevé du département.

Le PDALPD soulève 2 problématiques sur ce parc :

- Des problématiques relatives à la **précarité des occupants** : 30% des locataires du parc privé ont des ressources inférieures de 30% aux plafonds HLM (25% en moyenne sur le nord du département, 31% Loire-Atlantique)
- Des problématiques relatives à la **qualité du parc** : 29% des logements de catégorie 7 et 8 appartiennent à des bailleurs privés (22% nord département, 36% Loire-Atlantique)



Les professionnels interrogés sur l'offre locative privée (neuf / ancien) recensent **peu d'offre en locatif et globalement peu de demande**.

Deux types d'offres distinctes sont observées :

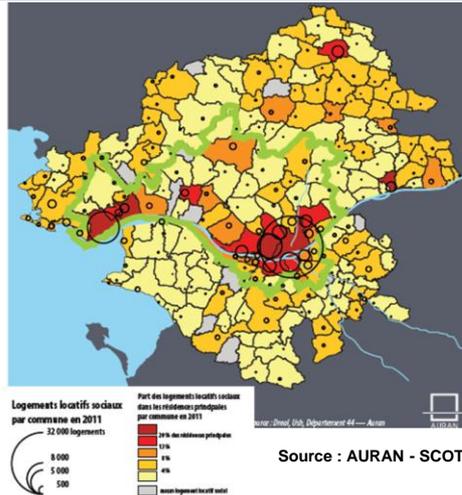
- Des programmes neufs et chers, une offre très limitée sur le territoire
- La présence d'une offre de moindre qualité (moyen/bas de gamme), aux loyers peu élevés mais constituant un parc social de fait

L'investissement locatif est marginal et concerne principalement **des locaux qui « bricolent »** sur des biens à rénover, pour la constitution d'un patrimoine.

Le territoire n'attire pas d'investisseurs privés lié à l'évincement du territoire du zonage Scellier, et représente un faible marché en termes d'occupants.

Le parc locatif social concentré sur la ville centre

79



Une problématique spécifique sur le quartier du Pré Saint Laurent à Blain.

Ce quartier souffre d'une image négative : quartier enclavé, en impasse, c'est le plus ancien quartier HLM de Blain, datant des années 60-70. Il concentre **35% du parc locatif social de la commune**, soit 135 logement au total, dont 77% en collectif et une majorité de grands logements T4-T5 et des loyers faibles.

Le territoire compte **450 logements locatifs sociaux en 2013**, soit 6% du parc total de logement. Cette offre s'est développée en majorité sur Blain, confirmant son rôle de pôle au sein de l'espace communautaire, où elle représente 9% de son parc.

Le parc est composé en **majorité de « petits logements »**, avec 38% T3 et 26% T1-T2, typologie correspondant au profil de la demande (72% des demandeurs sont des ménages d'1 à 2 personnes).

Le parc enregistre un **taux de rotation de 10%**, taux de mobilité « classique » observé dans un parc individuel où les locataires restent plus longtemps, notamment en milieu rural. Le taux de mobilité est plus élevé dans le parc collectif de Blain, favorable à la réalisation de parcours résidentiels.

Quelques logements sont gérés en sous-location par l'association les Eaux Vives. L'association n'a pas été disponible lors de la réalisation du diagnostic pour évaluer les besoins éventuels sur la gestion des sous-locations.

Un projet de réhabilitation est prévu fin 2013 – début 2014 concernant des travaux de réhabilitation et résidentialisation.

Habitat 44 travaille sur un changement de destination des logements situés en rez-de-chaussée qui accusent un refus systématique. Un premier immeuble va être réhabilité et un projet d'implantation d'une antenne CAF en rez-de-chaussée est prévu. Le bailleur recherche d'autres porteurs de projets pour intégrer des locaux en rez-de-chaussée et poursuivre cette démarche.

Une autre réflexion, en lien avec le projet communautaire de **création d'un centre socioculturel**, pourrait être l'occasion de redynamiser le quartier et l'ouvrir sur la commune.

Le projet de réhabilitation dans sa totalité représente un projet phare pour la commune qui travaille en partenariat avec le CAUE et Habitat 44.

Toutefois, le bailleur émet quelques craintes vis-à-vis du développement du parc sur la commune pouvant contribuer à fragiliser le quartier et risquant de « concentrer » des populations les plus fragiles sur ce programme immobilier.

Développement du parc et demande locative sociale

80

Un parc locatif social en développement sur les communes les plus développées

Entre 2005 et 2011, **130 logements sociaux ont été financés**, soit une progression de 20% du parc social sur le territoire. La production a concerné 83 logements familiaux (PLUS et PLAI) et 47 logements PLS (résidences et foyers-logements pour personnes âgées et/ou handicapées).

La production a représenté **17% de la production neuve** sur cette période, 11% si l'on ne regarde que la production de logements familiaux.

Bouvron représente 50% de la production neuve locative sociale et 15% pour Blain.

D'autres **projets sont identifiés dans les communes**, dont la Garenne de Rohan sur Blain.

Selon les bailleurs, **le Pays de Bain n'est pas considéré comme un secteur tendu** et des craintes sont exprimées quant au développement d'une offre neuve qui viendrait vider l'existant.

Le renouvellement de l'offre peut favoriser les demandes de mutation mais avec le risque qu'il y ait peu de candidats pour la reprise de logements ensuite. Ils insistent sur la **nécessité d'échelonner la production neuve** pour éviter les effets de rupture dans la production neuve mais également pour assurer la reprise dans l'existant.

La demande, à l'instar d'autres territoires ruraux, étant focalisée sur l'individuel, voir l'habitat intermédiaire, les bailleurs alertent également sur un **risque de précarisation de certains secteurs, notamment collectif**, en accueillant les ménages les plus fragiles économiquement du fait que les loyers sont plus chers dans les programmes neufs aujourd'hui.

Une demande volatile et faible pression de la demande

En 2012 le Pays de Blain enregistre 290 demandes locatives sociales, dont une forte majorité de demandes externes (72%, soit plus de 200 demandes).

- **La majorité des demandes concernent Blain (82%), et Bouvron (11%).**
- **60% des demandeurs sont originaires de la commune de résidence**
- Des demandes issues de demandeurs provenant de l'extérieur du territoire intercommunal pour Le Gâvre et La Chevallerai : ces demandes sont à relativiser au regard du volume de demandes (respectivement 2 et 8 demandes enregistrées) mais elles représentent la moitié des demandes enregistrées pour ces territoires (6 et 12 demandes au total).

Les 3/4 des demandes concernent des personnes seules (44%) ou 2 personnes (29%). Les données fournies par la DREAL, issues du fichier unique de la demande, n'ont pas permis d'identifier le poids représenté par les familles monoparentales.

Globalement, la part des demandes provenant de petits ménages est plus élevée qu'en moyenne à l'échelle du département et du territoire SCoT.

Habitat 44 n'observe pas de pression de la demande. Son parc enregistre une bonne activité sur Blain, la vacance est conjoncturelle (de court terme) et les logements trouvent en général preneur, même si cela met du temps.

Sur Bouvron, les derniers programmes ont accusé de nombreux refus et difficultés de mise en location, lié au côté novateur du programme (architecture contemporaine..), mais sont aujourd'hui tous occupés.

Sur La Chevallerai, le bailleur n'a reçu aucun dossier depuis 5 ans.

Ce constat vis-à-vis de la demande sur le territoire interroge quant au développement d'une offre nouvelle.

Les règles du contingent prioritaire préfectoral en Loire Atlantique

81

Cf. Convention cadre 2011-2013 sur les modalités de gestion du contingent prioritaire préfectoral

Le Conseil général de Loire-Atlantique et les bailleurs sociaux ont signé, via leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS) **un accord cadre relatif à la gestion du contingent préfectoral sur le territoire départemental**, dans le but de réactiver et renforcer ce dispositif sur le territoire.

Les droits de réservation du préfet s'élèvent à 30% du total de logements de chaque organisme (article R.441-5 du CCH) :

- Dont 25% réservé au public prioritaire (contingent, DALO) et 5% aux fonctionnaires
- Ce droit de réserve porte sur la totalité du parc social ayant fait l'objet d'un concours financier de l'Etat, soit sur les programmes neufs, à la livraison, puis par la suite lors des rotations.

La reconstitution du stock : en l'absence de stock de logement identifié, il est retenu un objectif basé sur le flux annuel d'attributions

Objectif permettant de reconstituer le stock sur lequel le préfet pourra ensuite exercer un **droit de suite** au fur et à mesure de la libération des logements

En l'absence de candidats labellisés prioritaires, dans les secteurs détendus, les organismes HLM peuvent affecter au contingent préfectoral un logement qui se libère, après accord des services concernés de la DDCS (préconisation inscrite au PDALD)

En cas de carence de candidatures, ou refus du candidat, « l'Etat passe son tour » et l'attribution se fait dans le cadre « classique » des priorités du bailleur

Sur les attributions du parc locatif social réalisées sur le Pays de Blain en 2012 : 24 attributions ont été attribuées au bénéfice de ménages relevant du contingent préfectoral sur 79 attributions totales, représentant **29% des attributions** réalisées sur cette période.

Elles ont concerné les communes de Blain et Bouvron.

Au regard des réserves émises par les élus du Pays de Blain sur la gestion et la communication vis-à-vis du fonctionnement du contingent préfectoral, le PLH devra comporter une action visant à clarifier ce point entre les partenaires institutionnels, les bailleurs et les élus pour suivre les logements contingentés et le public accueilli.

Le parc de logements locatifs conventionnés par l'ANAH

82

Le renouvellement et/ou le développement du locatif conventionné peut contribuer à diversifier et maintenir une offre locative sociale sur le Pays de Blain

L'ouverture des aides de l'ANAH aux propriétaires bailleurs en faveur de la lutte contre la précarité énergétique offre des perspectives favorables pour le territoire.

Au 1^{er} janvier 2013, le Pays de Blain compte **72 logements conventionnés par l'ANAH** :

- Dont 61 logements bénéficiant d'un financement ANAH Social et 11 logements ANAH Très social
- 89% des logements ont été conventionnés dans le cadre d'OPAH (Nozay-Blain notamment)

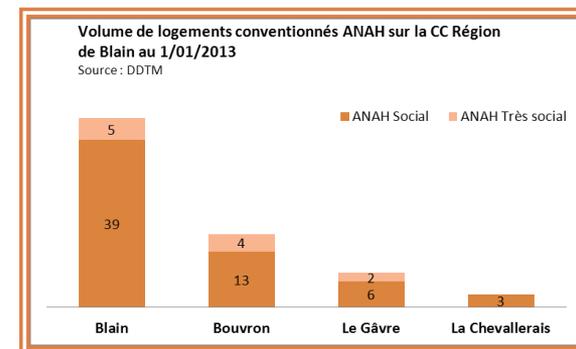
À l'image de la composition du parc, 68% des logements conventionnés sont en habitat individuel.

Plus de 60% des logements sont des T2 et T3, avec une majorité de T3, correspondant également au profil des demandes de locatif social.

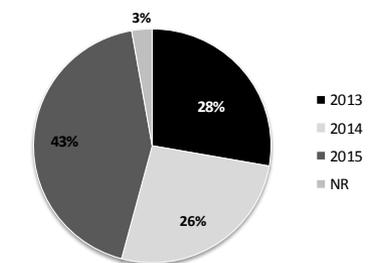
Aucun conventionnement ultérieurs à 2006, en lien avec les orientations des aides de l'ANAH sur l'habitat très dégradé des propriétaires bailleurs, peu incitatives financièrement pour du conventionnement avec travaux lorsque le logement n'est pas dans un état de vétusté correspondant à la grille de financement de l'ANAH.

Le renouvellement (potentiel) de ces logements débute à partir de 2013 (via une lettre proposant le renouvellement de conventionnement aux bailleurs). **D'ici 2015, si aucun bailleur ne renouvelle son conventionnement, il n'y aura plus de locatif privé conventionné sur le territoire.** Cette offre constitue un réel potentiel de diversification et de maintien de l'offre locative pour le territoire.

L'ouverture des aides de l'ANAH aux logements peu ou pas dégradés, mais présentant un défaut de performances énergétiques ouvrent de nouvelles perspectives pour le développement de l'offre, en complément du renouvellement potentiel des conventionnements et permettre de lutter efficacement contre la précarité énergétique.



Délais d'expiration des logements conventionnés



Le parc de logements communaux

83

Un parc qui contribue à diversifier l'offre locative.

Une faible rotation.

Des attentes relatives à l'augmentation des capacités pour le logement d'urgence.

En complément des diverses offres locatives, le Pays de Blain recense près d'une **quarantaine de logements communaux**.

Une partie de ces logements sont dédiés à l'accueil d'urgence, dont les modes de gestion sont différenciés selon les communes : en régie par le CCAS, 2 logements gérés par l'association Les Eaux Vives (1 sur Blain et sur Bouvron).

Deux communes ont conventionné leurs logements :

- Bouvron : 15 logements conventionnés (expiration des conventions prévues en 2014 et 2019)
- Le Gâtve : 4 logements conventionnés (expiration 2022)
- La Chevallerais se rapproche de la DDTM pour conventionner ses logements

Ce parc contribue à diversifier l'offre sociale sur le territoire, mais enregistre peu de rotation.

Sa typologie (majorité de T2-T3) correspond à la demande exprimée, au profil de ménages potentiellement attiré par le locatif. Cependant, la faible rotation ne permet pas d'absorber de nouvelles demandes.

Concernant l'**offre d'urgence**, l'association Les Eaux Vives émet des attentes sur l'augmentation des capacités en logements d'urgence.

En 2012, sur 31 demandes d'hébergement d'urgence sur le secteur centre¹, 26 concernaient des habitants de Blain, le plus souvent suite à des séparations de couples.

Les logements actuellement gérés par l'association sont toujours occupés.

L'association souhaiterait, à minima augmenter sa capacité d'un à 5 logements. Dans l'idéal, l'association souhaiterait disposer d'un petit collectif avec espace commun de type résidence accueil pour accompagner au mieux les personnes, en lien avec le CHS. La diminution des crédits alloués par le Conseil Général sur la gestion de ce type de structure rend difficile une telle création.

Une attention particulière sera apportée dans les travaux du PLH pour répondre à cette question, tant en termes d'augmentation potentielle des capacités qu'en termes de gestion.

¹L'association est gestionnaire de CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale); le CHRS rayonne sur une grande partie du département et se découpe en 3 pôles : pôle Ouest (secteur St Gildas des Bois), secteur centre (Châteaubriant, Nozay, Blain) et secteur est (secteur d'Ancenis).

4. Volet Gouvernance

Coordination des acteurs au service de la mise en œuvre du PLH

Synthèse diagnostic : Volet gouvernance

85

Atouts

- Une culture « urbanisme et habitat » des élus et une volonté partagée de maîtriser et d'accompagner le développement résidentiel du territoire
- Des communes couvertes par un PLU (en cours ou en modification)

Faiblesses

- Des compétences « inégales » entre communes du territoire, des pratiques diversifiées
- Absence de référent technique « unique » (SCoT/PLH/PLU)
- Des communes avec des objectifs et des principes de développement différents
- Pas d'observation et de suivi de la production

Opportunités

- Le **PLH comme document de référence** de la politique locale de l'habitat, portée et mise en œuvre par la Communauté de Communes et ses partenaires
- Souhait des communes de favoriser une approche globale habitat / déplacements / équipements
- Evaluation du SCoT Nantes//Saint-Nazaire et du PDH en cours

Menaces

- Absence de référent pour assurer le suivi et la mise en œuvre opérationnelle du PLH, l'adhésion des communes au projet partagé

Enjeux volet gouvernance

86

Piliers du développement durable	Enjeux du territoire
4- Volet Gouvernance	4.1 Anticiper les évolutions de compétences du Pays de Blain
	4.2 Mettre en place l'observatoire local de l'habitat

Les attentes des communes

87

Les 4 communes du Pays de Blain ont été rencontrées lors de la réalisation du diagnostic de PLH afin de recueillir leurs attentes vis à vis de la mise en place d'une politique habitat sur le territoire communautaire, et d'identifier les projets et/ou réflexions menées de manière individuelle sur leurs territoires.

Les informations recueillies ici portent sur les attentes exprimées par les communes concernant le volet gouvernance de la politique habitat. Le rôle et compétences de la Communauté de Communes sur la mise en œuvre de sa politique habitat seront travaillés en lien avec les communes.

5 points abordés :

1. Travailler sur l'articulation SCoT / PLH / PLU et PDH

Assurer le lien entre les différents documents de référence impactant le territoire.

Anticiper l'obligation de réaliser des PLUi en « homogénéisant » les règlements des documents d'urbanisme des communes, soit **engager une « culture commune » sur l'urbanisation des communes** et harmoniser les pratiques.

2. Apporter un appui technique aux communes, en matière d'urbanisme

Permettre aux communes de **disposer des mêmes compétences techniques** : renforcer les compétences urbanisme et habitat du Pays de Blain en appui des communes ou mutualiser les diverses compétences.

Apporter une plus-value de connaissance aux communes :

- Sur **l'instruction des dossiers**, centraliser l'instruction des permis de construire.

Aujourd'hui l'instruction des dossiers se fait de manière différenciées sur chaque commune :

- Blain : instruction par les services techniques de la commune,
- Bouvron : suivi des dossiers déposés par la commission d'urbanisme, regroupant 3 élus, la DDTM (pour l'instruction) et un architecte conseil pour l'appui technique,
- La Chevallerai et Le Gâvre : instruction des dossiers par la DDTM
- En **amont des projets**
 - Accompagner les communes sur les pratiques de division parcellaire, en systématisant par exemple le recours à un architecte conseil
 - Professionnaliser les compétences / accompagner les projets d'urbanisme en développant l'assistance à maîtrise d'ouvrage
- Dans les **documents d'urbanisme**
 - Accompagner les communes sur la rédaction d'orientations d'aménagement
 - Favoriser la mixité sociale
 - Favoriser le développement résidentiel en renouvellement urbain, en articulant la question de l'habitat avec celle des déplacements (déplacements doux, accès aux transports collectifs...) et des équipements

Les attentes des communes

88

3. Assurer la prospection sur les réserves foncières

Accompagner les communes dans la réalisation de stratégies foncières pour faciliter la maîtrise publique des opérations d'aménagement.

Réaliser un programme d'acquisition foncière :

- Assurer le portage foncier pour les communes,
- Travailler avec l'Agence Foncière départementale pour les opérations complexes.

Engager une réflexion sur les possibilités de déléguer la compétence DPU à la Communauté de Communes.

4. Piloter et animer le PLH

La mise en œuvre opérationnelle du PLH nécessite de suivre les actions qui auront été définies et animer la politique habitat durant les 6 années de mise en œuvre.

Réfléchir sur la mutualisation des diverses compétences au sein des services des communes, pour offrir les mêmes compétences aux 4 communes.

Avoir un référent technique SCoT / PLH / PLU

5. Accompagner et renforcer le poids de la Cellule Habitat indigne

Étendre les actions aux 4 communes du territoire

Prise en charge des projets

- Identifier finement le parc privé potentiellement indigne
 - Lutter contre les « marchands de sommeil » - mise en place d'une « charte de location »
 - Recenser du foncier vacant (et identification des dents creuses)
- Fixer les grandes priorités d'intervention sur le traitement du parc existant à l'échelle du Pays de Blain ?
- Formaliser le relais du PIG Insalubrité départemental

Récapitulatif des enjeux

Piliers	Enjeux du territoire
1- Volet Social	1.1 Accompagner les évolutions du territoire et maîtriser le développement
	1.2 Répondre aux besoins en direction des publics spécifiques
	1.3 Diversifier l'offre pour répondre aux besoins et permettre de renouveler la population
	1.4 Prendre en compte les problématiques rencontrées dans le parc existant
2- volet environnemental	2.1 Définir les ambitions de développement souhaitées par les communes sur les 6 années du PLH, en adéquation avec les documents de références
	2.2 Proposer un équilibre territorial à différentes échelles
	2.3 Définir un degré de maîtrise en matière de développement résidentiel
3- Volet Economique	3.1 Soutenir la diversification de l'offre résidentielle et garantir la réalisation de parcours résidentiels sur le Pays de Blain
	3.2 Favoriser le développement d'une offre diffuse en travaillant sur le développement du parc locatif et du parc privé conventionné
	3.3 Soutenir et accompagner la transformation du parc locatif confronté à des problématiques plus qualitatives que quantitatives
	3.4 Organiser le développement du parc locatif social sur le territoire
4- Volet Gouvernance	4.1 Anticiper les évolutions de compétences du Pays de Blain
	4.2 Mettre en place l'observatoire local de l'habitat